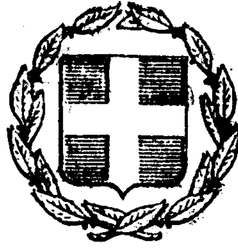


ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 16 ΑΠΡΙΛΙΟΥ 1987	ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 52

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 93

Αναμόρφωση και ενοποίηση της νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τρόπος οργάνωσης διοίκησης και λειτουργίας αυτών και πολεοδόμηση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις του Ν. 1337/1983 (Φ.Ε.Κ. 33/Α) και ειδικότερα το άρθρο 42 (παρ. 1,2 και 3).

2. Τις διατάξεις του Ν. 1577/1985 (Φ.Ε.Κ. 210/Α) και ειδικότερα το άρθρο 34 (παρ. 4).

3. Την υπ' αριθ. 729/1986 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση των Υπουργών Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, Δικαιοσύνης, Γεωργίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε :

Α. Σύσταση—οργάνωση—διοίκηση—λειτουργία οικοδομικών συνεταιρισμών.

Άρθρο 1.
Ορισμός σκοπός.

Οικοδομικός συνεταιρισμός είναι κάθε συνεταιρισμός που έχει από το Καταστατικό του, αποκλειστικό σκοπό την εξασφάλιση για τα μέλη του, κατοικιών σε αστικές ή παραθεριστικές περιοχές ή την εν γένει αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση περιοχών κατοικίας προς όφελος μόνον των μελών του.

Άρθρο 2.
Κατηγορίες οικοδομικών συνεταιρισμών.

1. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί διακρίνονται σε :
α) Αστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς.
β) Παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

2. Αστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι :

α) Οι συνεταιρισμοί που έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους κύρια κατοικία. Δικαίωμα συμμετοχής σε αστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς έχουν μόνο όσοι πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 6 παράγραφοι 1 και 2 του παρόντος Π. Δ/τος και στερούνται κύριας κατοικίας στον τόπο μόνιμης διαμονής τους που βεβαιώνεται από τον ενδιαφερόμενο με υπεύθυνη δήλωση του Α.Ν. 105/69 και αποδεικνύεται με αντίγραφο της φορολογικής δήλωσης, καθώς και όταν η κατοικία που διαθέτουν δεν πληρεί τις στεγαστικές τους ανάγκες, σύμφωνα με την παράγρ. 4 δεύτερο εδάφιο του άρθρου 1 της υπ' Γ. 622/61/1984 απόφασης του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Φ.Ε.Κ. 9Β/1984).

β) Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που αποσκοπούν στην αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών κύριας κατοικίας εφόσον προβλέπονται από εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. Δικαίωμα συμμετοχής σ' αυτούς τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς έχουν μόνο όσοι έχουν ιδιοκτησίες στην περιοχή.

3. Παραθεριστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι :

α) Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους παραθεριστική κατοικία.

Δικαίωμα συμμετοχής σε παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς έχουν μόνο όσοι στερούνται παραθεριστικής κατοικίας που βεβαιώνεται από τον ενδιαφερόμενο με υπεύθυνη δήλωση του Α.Ν. 105/1969 και αποδεικνύεται με αντίγραφο της φορολογικής δήλωσης.

β) Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που αποσκοπούν στην αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον οι περιοχές αυτές προβλέπονται από εγκεκριμένη ζώνη οικιστικού ελέγχου.

Δικαίωμα συμμετοχής σ' αυτούς τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς έχουν μόνο όσοι έχουν ιδιοκτησίες στην περιοχή.

4. Τρόποι εξασφάλισης κατοικίας.

Όλοι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μπορούν να εξασφαλίσουν κατοικία για τα μέλη τους με τους παρακάτω τρόπους :

α) Με παραγωγή κατοικιών από ενιαίο κατασκευαστικό φορέα.

β) Με διανομή αυτοτελών οικοπέδων για την ανέγερση κατοικιών από τα μέλη.

γ) Με απ' ευθείας αγορά έτοιμων κατοικιών.

δ) Με συνδυασμό των παραπάνω περιπτώσεων και με τις προϋποθέσεις των διατάξεων του παρόντος Π. Δ/τος.

'Αρθρο 3.
'Εδρα και επωνυμία του οικοδομικού συνεταιρισμού.

1. 'Εδρα του οικοδομικού συνεταιρισμού είναι ο δήμος ή η κοινότητα, όπου είναι εγκατεστημένη η διοίκησή του και αποτελεί το κέντρο των δραστηριοτήτων του.

2. Η επωνυμία του συνεταιρισμού είναι δηλωτική του σκοπού του και περιλαμβάνει υποχρεωτικά ολογράφως τις λέξεις «περιορισμένης ευθύνης» η μόνο τα στοιχεία «ΣΥΝ. ΠΕ».

Η επωνυμία χρησιμοποιείται υποχρεωτικά στις δικαιοπραξίες καθώς και τις κάθε είδους συναλλαγές τις οποίες επιχειρεί ή στις οποίες συμμετέχει ο συνεταιρισμός. Στην επωνυμία δεν μπορούν να περιλαμβάνονται ονόματα συνεταίρων ή άλλων φυσικών προσώπων.

Η επωνυμία πρέπει να διακρίνεται σαφώς από την επωνυμία άλλων συνεταιρισμών άλλως δεν γίνεται δεκτή.

'Αρθρο 4.
Διαδικασία σύστασης οικοδομικών συνεταιρισμών.

Η κίνηση της διαδικασίας για σύσταση οικοδομικών συνεταιρισμών γίνεται :

1. Από το δήμο ή την κοινότητα, είτε αυτεπάγγελτα, είτε μετά από κοινή αίτηση 25 τουλάχιστον ατόμων που ενδιαφέρονται να συνεταιριστούν για να αποκτήσουν κατοικία της ίδιας κατηγορίας, είτε μετά από έγγραφο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων.

2. Από τους ενδιαφερομένους.

Ι. Κίνηση της διαδικασίας από το δήμο ή κοινότητα.

1. Ο δήμος ή κοινότητα ανεξάρτητα από το ποιός ζητά την κίνηση της διαδικασίας σύστασης οικοδομικού συνεταιρισμού συντάσσει έκθεση σκοπιμότητας δημιουργίας του οικοδομικού συνεταιρισμού στα διοικητικά του όρια, σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων, βασισμένη στο μέγεθος της οικιστικής ανάπτυξης και στις δυνατότητες της περιοχής προτείνονται εφόσον είναι δυνατόν, περιοχές κατάλληλες για οικιστική χρήση.

2. Εφόσον συντρέχουν οι προυποθέσεις για τη σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού ο δήμος ή η κοινότητα με ανακοίνωση που δημοσιεύεται ταυτόχρονα σε δύο ημερήσιες εφημερίδες Αθηνών ή της Θεσσαλονίκης και μία τοπική και για δύο συνεχείς ημέρες καθώς και με τοιχοκόλληση στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα καλεί όσους ενδιαφέρονται να υποβάλλουν αιτήσεις συμμετοχής, στον ή στους προς σύσταση οικοδομικούς συνεταιρισμούς, εντός δύο (2) μηνών από την ημέρα της τελευταίας δημοσίευσης.

3. Μετά τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας ο δήμος ή η κοινότητα :

α) Συγκεντρώνει τις αιτήσεις συμμετοχής που έχουν υποβληθεί και εάν πρόκειται για σύσταση περισσοτέρων του ενός οικοδομικού συνεταιρισμού, κατατάσσει τους ενδιαφερομένους ανάλογα με τον επιδιωκόμενο σκοπό και το είδος της κατοικίας που επιθυμούν ν' αποκτήσουν.

Προτεραιότητα συμμετοχής στον υπό ίδρυση οικοδομικό συνεταιρισμό, έχουν κατά πρώτον οι αρχικοί ενδιαφερόμενοι που υπέβαλαν την κοινή αίτηση στον Ο.Τ.Α. και κατά δεύτερον όσοι εκδήλωσαν ενδιαφέρον τηρούμενης χρονικής προτεραιότητας.

β) Με πρόσκληση που δημοσιεύεται όπως στην παράγραφο 1.2 του άρθρου αυτού καλεί όσους εκδήλωσαν ενδιαφέρον σε συγκέντρωση που γίνεται είκοσι (20) ημέρες το πολύ μετά την τελευταία δημοσίευση. Η συγκέντρωση αυτή σκοπό έχει την ανάδειξη προσωρινής διοικούσας επιτροπής η οποία θα μεριμνήσει για τη σύνταξη και την υπογραφή του Καταστατικού του προς σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού κατά τις διατάξεις του παρόντος Π. Δ/τος.

Η επιτροπή αυτή αναδεικνύεται με απόφαση εκείνων που προσήλθαν στη συγκέντρωση. Η απόφαση λαμβάνεται με απόλυτη πλειοψηφία των παριστάμενων.

4. Μέσα σε προθεσμία που δεν πρέπει να υπερβαίνει τους 3 μήνες από τη λήξη της προθεσμίας εκδήλωσης ενδιαφέροντος κατά την παράγραφο 1.2 ο δήμος ή η κοινότητα υποβάλλει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων για την έγκριση του Καταστατικού, φάκελλο ο οποίος περιέχει το παρακάτω στοιχεία :

α) Αποκόμματα των δημοσιεύσεων στις εφημερίδες της πρόσκλησης για εκδήλωση ενδιαφέροντος για τη σύσταση του οικοδομικού συνεταιρισμού ως και τα αποδεικτικά τοιχοκόλλησης της πρόσκλησης.

β) Τις αιτήσεις των ενδιαφερομένων με συνημμένα τα απαραίτητα δικαιολογητικά κατά περίπτωση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του παρόντος Π. Δ/τος.

γ) Αιτιολογημένη γνώμη για σύσταση ή μη του οικοδομικού συνεταιρισμού.

δ) Την έκθεση σκοπιμότητας της παραγράφου Ι. 1 του άρθρου αυτού.

ε) Αντίγραφο της ανακοίνωσης πρόσκλησης σε συγκέντρωση της παραγράφου 1.3 του άρθρου αυτού ως και τα σχετικά αποκόμματα των Εφημερίδων καθώς και τα αποδεικτικά τοιχοκόλλησης.

στ) Το καταστατικό (σε 4 αντίτυπα δεόντως χαρτοσημασμένα κατά την ισχύουσα νομοθεσία) του προς σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού.

Εάν μετά την παρέλευση των 3 μηνών ο δήμος ή η κοινότητα δεν υποβάλλει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων τα στοιχεία που προβλέπονται κατά τα παραπάνω δύναται ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων να ζητήσει τα στοιχεία αυτά και να προβεί στην έγκριση του καταστατικού του οικοδομικού συνεταιρισμού χωρίς τη γνώμη του οικείου δήμου ή κοινότητας.

ΙΙ. Κίνηση της διαδικασίας από τους ενδιαφερομένους.

1. 'Απρακτη παρέλευση της προθεσμίας.

Εφόσον ο δήμος ή η κοινότητα δεν κινήσει την κατά την ενότητα Ι του άρθρου αυτού διαδικασία μέσα σε προθεσμία 2 μηνών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης των ενδιαφερομένων είναι δυνατόν οι ενδιαφερόμενοι να υποβάλλουν την αίτησή τους και τα απαραίτητα κατά περίπτωση δικαιολογητικά, στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων.

Μετά από σχετική βεβαίωση της Υπηρεσίας αυτής οι ενδιαφερόμενοι είτε ως ομάδα, είτε με εξουσιοδοτημένους εκπροσώπους τους, προβαίνουν σε όλες τις ενέργειες (δημοσιεύσεις, προσκλήσεις, κλπ.) που περιγράφονται στην ενότητα Ι. Και στην περίπτωση αυτή ο δήμος ή η κοινότητα υποχρεούται στην τοιχοκόλληση στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα.

Οι αιτήσεις εκδήλωσης ενδιαφέροντος στην περίπτωση αυτή υποβάλλονται στην κατά τα παραπάνω Υπηρεσία, η οποία και διαβιβάζει τον κατά την παράγραφο 1.4 του άρθρου αυτού φάκελλο του οικοδομικού συνεταιρισμού στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων, για την έγκριση του καταστατικού.

2. Ιδιοκτήτες γης.

Στην περίπτωση που ομάδα 25 τουλάχιστον ιδιοκτητών γης ενδιαφέρεται για σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού με αποκλειστικό σκοπό την ανάπλαση, αναμόρφωση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών κατοικίας, οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων με κοινή αίτησή τους το Καταστατικό που περιέχει όλα τα στοιχεία της παραγράφου 2 του άρθρου 5 του παρόντος.

3. Αγορά ετοίμων κατοικιών.

Στην περίπτωση που ομάδα 25 τουλάχιστον ατόμων ενδιαφέρεται για σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού με αποκλειστικό σκοπό την εξασφάλιση κατοικιών με απ' ευθείας αγορά έτοιμων κατοικιών, οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν την κοινή αίτησή τους με τα απαραίτητα δικαιολογητικά και το καταστατικό τους στο Υπουργείο Περιβάλ-

λοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Το Καταστατικό περιέχει όλα τα στοιχεία της παραγρ. 2 του άρθρου 5 του παρόντος πλην των στοιχείων της περίπτωσης ιζ.

III. Έγκριση καταστατικού.

Ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αφού εκτιμήσει τα στοιχεία του φακέλλου και εξετάσει την πληρότητα του Καταστατικού εάν συμφωνεί για τη σύσταση του οικοδομικού συνεταιρισμού είτε εκδίδει απόφαση με την οποία εγκρίνει το Καταστατικό του, το οποίο αποδέχεται όπως έχει, είτε τροποποιεί κατά περίπτωση την πρόταση του δήμου ή της κοινότητας αν αυτό κρίνεται αναγκαίο μέσα στα πλαίσια της γενικότερης οικιστικής και στεγαστικής πολιτικής και σύμφωνα με τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους.

Σε περίπτωση που τα υποβαλλόμενα κατά τα παραπάνω I και II στοιχεία είναι ελλειπή ή το Καταστατικό δεν είναι σύμφωνο με τις διατάξεις του παρόντος δ/τος, ο φάκελλος επιστρέφεται στους ενδιαφερομένους είτε απ' ευθείας, είτε μέσω του Ο.Τ.Α., αντίστοιχα, με υποδείξεις για τις αναγκαίες μεταβολές και συμπληρώσεις.

Άρθρο 5.

Τύπος, περιεχόμενο και έγκριση καταστατικού.

1. Το Καταστατικό καταρτίζεται με ιδιωτικό έγγραφο στο οποίο γράφεται υποχρεωτικά η ημερομηνία της σύνταξης και υπογράφεται απ' όλα τα μέλη του Συνεταιρισμού, έτσι όπως έχουν οριστικοποιηθεί σύμφωνα με τη διαδικασία σύστασης του άρθρου 4 του παρόντος Π. Δ/τος.

2. Το Καταστατικό πρέπει να περιέχει υποχρεωτικά:

α) Την επωνυμία του Συνεταιρισμού.

β) Την έδρα του Συνεταιρισμού.

γ) Τον επιδιωκόμενο σκοπό και την κατηγορία του.

δ) Τον δήμο ή την κοινότητα στα όρια του οποίου βρίσκεται ή πρόκειται να αποκτηθεί η έκταση για την κάλυψη των συγκεκριμένων στεγαστικών αναγκών.

ε) Τα ονοματεπώνυμα, πατρώνυμα και διευθύνσεις κατοικίας του τελικού αριθμού των μελών του Συνεταιρισμού καθώς και την οικογενειακή τους κατάσταση.

στ) Τη διάρκεια του Συνεταιρισμού.

ζ) Τον καθορισμό του κεφαλαίου και τους πόρους του Συνεταιρισμού.

η) Τους όρους συμμετοχής, αποχώρησης και αποβολής των μελών του Συνεταιρισμού καθώς και ειδικότερα δικαιώματα και υποχρεώσεις τους.

θ) Τον ελάχιστο χρόνο δέσμευσης των συνεταίρων.

ι) Το ύψος της αρχικής συνεταιρικής μερίδας και τον τρόπο καταβολής της.

ια) Την έκταση της ευθύνης των μελών.

ιβ) Τον τρόπο οργάνωσης και διοίκησης του Συνεταιρισμού καθώς και τα όργανα διοίκησης.

ιγ) Τις προϋποθέσεις και τον τρόπο σύγκλησης της γενικής συνέλευσης.

ιδ) Τους όρους και προϋποθέσεις διάλυσης του Συνεταιρισμού.

ιε) Τους όρους και προϋποθέσεις τροποποίησης του Καταστατικού.

ιστ) Τον τρόπο δημιουργίας αποθεματικών.

ιζ) Γνώμη του Συμβουλίου του οικείου δήμου ή της κοινότητας για σύσταση Οικοδομικού Συνεταιρισμού.

3. Η Υπουργική απόφαση για την έγκριση του Καταστατικού του Οικοδομικού Συνεταιρισμού δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως περιέχει δε απαραίτητα τα εξής στοιχεία.

α) Την έδρα και την επωνυμία του Οικοδομικού Συνεταιρισμού.

β) Τον επιδιωκόμενο σκοπό και τον αριθμό των μελών του.

γ) Το μέγεθος της αρχικής συνεταιριστικής μερίδας και την έκταση ευθύνης των μελών.

δ) Τον αριθμό των άρθρων του Καταστατικού.

ε) Το δήμο ή την κοινότητα στα διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται ή πρόκειται να αποκτηθεί η έκταση ή οι κατοικίες για τη στεγαστική εξυπηρέτηση των μελών του Οικοδομικού Συνεταιρισμού.

4. Ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός αποκτά νομική προσωπικότητα από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της Υπουργικής απόφασης για την έγκριση του Καταστατικού του.

5. Προκειμένου να τροποποιηθεί ή συμπληρωθεί το ισχύον καταστατικό Οικοδομικού Συνεταιρισμού κατά την παράγραφο 8 απαιτείται επίσης εγκριτική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

6. Τα πρωτότυπα της απόφασης και του Καταστατικού φυλάσσονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Κυρωμένα αντίγραφά τους στέλνονται στο συνεταιρισμό και στο Ειρηνοδικείο της έδρας του, καθώς και στον οικείο Ο.Τ.Α.

7. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, οι Ο.Τ.Α. και τα Ειρηνοδικεία τηρούν γενικό μητρώο Οικοδομικών Συνεταιρισμών με ξεχωριστούς φακέλλους για κάθε συνεταιρισμό με όλα τα απαραίτητα στοιχεία. Κάθε χρόνο ο φάκελλος αυτός συμπληρώνεται με πίνακα ονομάτων και μεταβολών του καταστατικού καθώς και με πίνακα των ονομάτων των εκάστοτε μελών του διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου με δείγμα της υπογραφής τους.

Την ευθύνη της καταθέσεως και του περιεχομένου των πινάκων αυτών έχει το διοικητικό συμβούλιο του Συνεταιρισμού.

8. Για την τροποποίηση του Καταστατικού ή για τη συνέχιση της λειτουργίας του συνεταιρισμού που συστήθηκε για ορισμένο χρόνο, απαιτείται απόφαση της γενικής συνέλευσης των μελών του που λαμβάνεται με απόλυτη πλειοψηφία των εγγεγραμμένων μελών, ανεξάρτητα αν κατά τη λήψη της σχετικής απόφασης ορισμένα μέλη έχουν αποχωρήσει ή αποβιώσει, εφόσον διαρκεί η διαχειριστική περίοδος. Η απόφαση συνέχισης της λειτουργίας του συνεταιρισμού λαμβάνεται ένα χρόνο τουλάχιστον πριν από τη λήξη της διάρκειάς του, όπως ορίζει το Καταστατικό.

9. Απαγορεύεται η μεταβολή του σκοπού και της κατηγορίας του Οικοδομικού Συνεταιρισμού με ποινή διάλυσής του, με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 16 του παρόντος. Στην περίπτωση Οικοδομικού Συνεταιρισμού της παραγρ. 11.3 του άρθρου 4 του παρόντος απαγορεύεται επίσης η μεταβολή ως προς τον τρόπο στεγαστικής εξυπηρέτησης των μελών με ποινή διάλυσης.

10. Κάθε Συνεταιρισμός υποχρεούται να τηρεί δικό του βιβλίο, όπου καταχωρούνται:

α) Κυρωμένα αντίγραφα του Καταστατικού του και της εγκριτικής απόφασης.

β) Κάθε τροποποίηση του Καταστατικού με μνεία της οικείας εγκριτικής απόφασης.

γ) Το όνομα, το επώνυμο, το επάγγελμα και τη διεύθυνση κατοικίας του κάθε μέλους.

δ) Την ημερομηνία εγγραφής, εξόδου και διαγραφής των μελών με μνεία των σχετικών αποφάσεων των αρμοδίων Καταστατικών οργάνων.

ε) Την εκάστοτε συγκρότηση των εκλεγμένων διοικητικών συμβουλίων.

στ) Στοιχεία οικοδομικών αδειών (ημερομηνία έκδοσης κλπ.).

Το βιβλίο του Οικοδομικού Συνεταιρισμού αριθμείται μονογράφεται κατά σελίδα και θεωρείται από τον κατά τόπο Ειρηνοδίκη ατελώς.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να ορίζονται και άλλα βιβλία που πρέπει να τηρούν οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί καθώς και ο τρόπος τήρησης των βιβλίων και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

'Αρθρο 6.

Μέλη του Οικοδομικού Συνεταιρισμού.

1. Μέλη του Οικοδομικού Συνεταιρισμού μπορούν να γίνουν:

α) Φυσικά πρόσωπα που έχουν συμπληρώσει το δέκατο όγδοο έτος της ηλικίας τους. Με το Καταστατικό μπορούν να ορίζονται και άλλες προϋποθέσεις ή κωλύματα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους Οικοδομικού Συνεταιρισμού και

β) Νομικά πρόσωπα.

Η δήλωση για συμμετοχή στον Οικοδομικό Συνεταιρισμό δεν ανακαλείται μέχρι τη σύστασή του. Μετά τη σύσταση εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος άρθρου για έξοδο ή αποχώρηση.

2. Δεν μπορούν να ζητήσουν τη σύσταση Οικοδομικού Συνεταιρισμού ούτε να αποκτήσουν την ιδιότητα μέλους του:

α) Πρόσωπα που έχουν την ιδιότητα μέλους άλλου Οικοδομικού Συνεταιρισμού της ίδιας κατηγορίας, ή πρόσωπα που έχουν ήδη στην ιδιοκτησία τους κατοικία ή οικόπεδο που απέκτησαν ως μέλη Οικοδομικού Συνεταιρισμού της ίδιας κατηγορίας.

β) Πρόσωπα που υπήρξαν μέλη άλλου Οικοδομικού Συνεταιρισμού και που διαγράφηκαν επειδή δεν εκπλήρωσαν τις υποχρεώσεις τους και μέχρις ότου εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις αυτές.

γ) Πρόσωπα που βρίσκονται υπό δικαστική ή νόμιμη απαγόρευση ή τελούν υπό δικαστική αντίληψη ή έχουν καταδικαστεί τελεσίδικα για αδικήματα που συνεπάγονται τη διαγραφή μέλους του συνεταιρισμού σύμφωνα με την παράγρ. 6 του παρόντος άρθρου.

3. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας σύστασης του Οικοδομικού Συνεταιρισμού σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4 και 5 του παρόντος απαγορεύεται η εγγραφή νέων μελών εκτός αν υπάρξει περίπτωση εξόδου, αντικατάστασης, θανάτου ή διαγραφή μέλους του συνεταιρισμού.

Εφόσον στην έκταση του Οικοδομικού Συνεταιρισμού σύμφωνα με τις προδιαγραφές και τα πολεοδομικά πρότυπα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων υπάρχει δυνατότητα κάλυψης στεγαστικών αναγκών πέρα από αυτές των εγγεγραμμένων μελών του Οικοδομικού Συνεταιρισμού, μετά από σχετική έγκριση του ΥΠ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του Οικοδομικού Συνεταιρισμού δύναται ο συνεταιρισμός να προβαίνει στην εγγραφή νέων μελών με τη διαδικασία που τηρείται στις περιπτώσεις αντικατάστασης μελών με ανάλογη τροποποίηση του Καταστατικού του.

4. Σχέσεις συνεταιρισμού και μελών.

α) Οι σχέσεις ανάμεσα στο συνεταιρισμό και τα μέλη του διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος Π. Δ/τος και του Καταστατικού. Οι διατάξεις του εμπορικού και αστικού δικαίου εφαρμόζονται συμπληρωματικά για τα θέματα που δεν ρυθμίζονται με το Δ/γμα αυτό.

β) Τα μέλη υποχρεούνται να προασπίζονται και να εξυπηρετούν τα συμφέροντα του συνεταιρισμού και να μην προβαίνουν σε πράξεις που να βλάπτουν τα συμφέροντά του.

γ) Η ιδιότητα του μέλους συνεπάγεται την υποχρέωση συμμετοχής και συνεργασίας στη λειτουργία και τις δραστηριότητες του συνεταιρισμού. Το καταστατικό προβλέπει διοικητικές κυρώσεις για τη μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων των μελών προς το Συνεταιρισμό.

5. Έξοδος μέλους.

α) Κάθε μέλος μπορεί να εξέλθει από το συνεταιρισμό ένα χρόνο μετά την ημερομηνία εγγραφής του, αλλά μόνο στο τέλος της συνεταιρικής χρήσης, με έγγραφη δήλωση που γίνεται προς τη διοίκηση του συνεταιρισμού και το αρμόδιο Ειρηνοδικείο τρεις μήνες τουλάχιστον πριν από την έξοδο. Το καταστατικό μπορεί να ορίσει μεγαλύτερο χρόνο πριν από την παρέλευση του οποίου δεν μπορεί να εξέλθει μέλος. Σε καμμία περίπτωση ο χρόνος αυτός δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από πέντε χρόνια.

β) Στην περίπτωση που η έξοδος μέλους γίνεται μετά τη διάθεση του συνεταιρικού κεφαλαίου για την υλοποίηση του σκοπού σύστασής του, ο οικοδομικός Συνεταιρισμός οφείλει να αντικαταστήσει το εξερχόμενο μέλος όπως περιγράφεται στην παράγρ. 8 του παρόντος άρθρου. Κατά τον ίδιο τρόπο μπορεί να γίνεται αντικατάσταση του μέλους που εξέρχεται πριν από τη διάθεση του συνεταιρικού κεφαλαίου.

γ) Το μέλος που εξέρχεται έχει δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στις γενικές συνελεύσεις μέχρι τη λήξη της χρήσης κατά την οποία εξέρχεται. Αν είναι μέλος του διοικητικού ή του εποπτικού συμβουλίου του συνεταιρισμού, παύει να μετέχει στις συνεδριάσεις τους από την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης εξόδου.

δ) Το μέλος που εξέρχεται από τον συνεταιρισμό έχει δικαίωμα να ζητήσει την επιστροφή της μερίδας του. Εφόσον δεν έχει διατεθεί το συνεταιρικό κεφάλαιο, η συνεταιρική μερίδα επιστρέφεται αυτούσια όπως έχει καταβληθεί από τα μέλη και όπως ορίζεται από την παράγραφο 8β του παρόντος άρθρου καταβάλλεται δε εφ' άπαξ στο τέλος της οικονομικής περιόδου κάθε χρόνου.

Στην περίπτωση που το συνεταιρικό κεφάλαιο έχει ήδη διατεθεί και εφόσον δεν έχει γίνει η διανομή των μερίδων στα μέρη σύμφωνα με το παρόν, η επιστροφή της μερίδας γίνεται μετά την καταβολή στον Οικοδομικό Συνεταιρισμό της αντίστοιχης μερίδας από τον αντικατxστάτη, όπως ορίζεται από την παράγρ. 8 του παρόντος άρθρου, καταβάλλεται δε στο εξερχόμενο μέλος εφ' άπαξ στο τέλος της οικονομικής περιόδου του χρόνου αντικατάστασης.

Αν δεν επαρκεί η συνεταιρική περιουσία για την κάλυψη των χρεών του συνεταιρισμού, που τυχόν υπάρχουν, το εξερχόμενο μέλος υποχρεούται να καταβάλλει στο συνεταιρισμό, οποιοδήποτε πρόσθετο ποσό, που έχει αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση. Η αγωγή του εξερχομένου μέλους για την πληρωμή της συνεταιρικής του μερίδας παραγράφεται μετά διετία από τη λήξη της προθεσμίας καταβολής.

6. Διαγραφή μέλους.

α) Η διαγραφή μέλους του συνεταιρισμού γίνεται στις εξής περιπτώσεις:

αα) Όταν έχει καταδικασθεί με τελεσίδικη απόφαση ποινικού δικαστηρίου για απιστία, κλαπή, υπεξαίρεση, πλαστογραφία, παραχάραξη σφραγίδων, απάτη σε βάρος της περιουσίας του συνεταιρισμού ή του Δημοσίου.

αβ) Όταν αποδεδειγμένα ασκείται δραστηριότητα σε βάρος του σκοπού και των συμφερόντων του συνεταιρισμού.

αγ) Όταν καθυστερεί την καταβολή της συνεταιρικής μερίδας που οφείλει, ή μέρος αυτής ή συνδρομή ή άλλη εισφορά για χρόνο μεγαλύτερο από έξι (6) μήνες. Ένα μήνα πριν τη λήξη των έξι (6) μηνών ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός υποχρεούται να γνωστοποιήσει με συστημένη επιστολή του στο μέλος τη λήξη της προθεσμίας καθώς και τις επιβαλλόμενες από το παρόν Π.Δ'γμα και το καταστατικό κυρώσεις.

αδ) Όταν καθυστερεί την εξόφληση οποιασδήποτε οφειλής για την είσπραξη της οποίας άρχισε εναντίον του διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης.

β) Η διαγραφή μέλους γίνεται με κοινή απόφαση του διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου του συνεταιρισμού, στην περίπτωση αα της παραγράφου αυτής. Στις περιπτώσεις αβ, αγ, και αδ γίνεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του Οικοδομικού Συνεταιρισμού μετά από αιτιολογημένη πρόταση του διοικητικού, ή εποπτικού συμβουλίου.

Το μέλος που διαγράφεται δεν έχει το δικαίωμα να ζητήσει την εκκαθάριση του συνεταιρισμού.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την έγκυρη λήψη απόφασης διαγραφής είναι να έχει κληθεί κατά τις γενικές διατάξεις το υπό διαγραφή μέλος προς απολογία και παροχή εξηγήσεων ενώπιον του διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου σε τακτή ημέρα όχι αργότερα από ένα μήνα από την παραπάνω γνωστοποίηση.

Το μέλος δύναται να παραστεί αυτοπροσώπως ή με πληρεξούσιο. Εάν σε διάστημα 1 μηνός από τη νόμιμη κοινοποίηση στον ενδιαφερόμενο της απόφασης για τη διαγραφή του αυτός δεν προσφύγει αρμοδίως κατά της απόφασης αυτής, τότε ο συνεταιρισμός προβαίνει σε αντικατάστασή του, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 6 παραγρ. 8 του παρόντος.

γ) Δεν είναι δυνατή η επανεγγραφή μέλους στο συνεταιρισμό από τον οποίο διαγράφτηκε.

7. Θάνατος μέλους.

Σε περίπτωση θανάτου του το μέλος θεωρείται ότι εξέρχεται από το συνεταιρισμό στο τέλος της διαχειριστικής περιόδου κατά τη διάρκεια της οποίας επήλθε ο θάνατος. Στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα η συνεταιρική ιδιότητα του θανόντος συνεχίζεται στο πρόσωπο του κληρονόμου. Σε περίπτωση ανηλίκων ή περισσότερων του ενός κληρονόμου η άσκηση των δικαιωμάτων ή η εκπλήρωση των υποχρεώσεων απέναντι στο συνεταιρισμό γίνεται από το νόμιμα οριζόμενο επίτροπο ανηλίκων ή από τον οριζόμενο εκπρόσωπο των συγκληρονόμων μέχρι τη λήξη της διαχειριστικής περιόδου.

Με το καταστατικό δύναται να ορισθεί ότι μετά τη λήξη της διαχειριστικής περιόδου, η συνεταιρική μερίδα του θανόντος μέλους και το τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο του λογαριασμού του με το συνεταιρισμό περιέρχονται οριστικά σε έναν από τους νόμιμους κληρονόμους που ορίζεται από τους υπόλοιπους με έγγραφη δήλωση που κατατίθεται στο διοικητικό συμβούλιο του συνεταιρισμού μέσα σε έξι μήνες από το θάνατο του αρχικού συνεταίρου. Μετά τη λήξη της προθεσμίας αυτής ο οικοδομικός συνεταιρισμός έχει το δικαίωμα να αντικαταστήσει το μέλος που πέθανε. Τυχόν αρνητικό υπόλοιπο παρακρατείται από τη συνεταιρική μερίδα.

8. Η για οποιοδήποτε λόγο αντικατάσταση μέλους οικοδομικού συνεταιρισμού με νέο διενεργείται ως εξής :

α) Ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός προκειμένου να διαθέσει τη μερίδα του μέλους δημοσιεύει προκήρυξη σύμφωνα με τη διαδικασία που περιγράφεται στο άρθρο 4 παράγρ. 1.2.

Δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση της μερίδας έχει ο οικείος Ο.Τ.Α. εφόσον εκδηλώσει ενδιαφέρον εντός της χρονικής προθεσμίας κατά την παράγραφο 1. 2 του άρθρου 4, για στεγαστικούς σκοπούς, διαφορετικά η διάθεση της μερίδας γίνεται με κλήρωση μεταξύ εκείνων που εκδήλωσαν ενδιαφέρον, στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα.

Το διάστημα των 2 μηνών της παρ. 1. 2 του άρθρου 4 παρατείνεται μέχρι ν' ανευρεθεί αντικαταστάτης.

α) Σε κάθε αντικατάσταση μέλους ο υπολογισμός της αξίας της συνεταιρικής μερίδας γίνεται με βάση το σύνολο όλων των μέχρι τη στιγμή εκείνη εισφορών οποιασδήποτε φύσης του μέλους προς τον οικοδομικό συνεταιρισμό. Η αξία της μερίδας προσαυξάνεται μόνο κατά το συμβατικό τόκο αναδρομικά για το εκάστοτε κεφάλαιο και για το εκάστοτε χρονικό διάστημα. Η ενδεχόμενη πραγματική ή εκτιμώμενη υπεραξία κατά τη στιγμή της διενέργειας της αντικατάστασης δεν λαμβάνεται υπόψη.

Άρθρο 7.

Συνεταιρική μερίδα-ευθύνη

1. Η συνεταιρική μερίδα είναι το ποσοστό συμμετοχής του κάθε μέλους στον οικοδομικό συνεταιρισμό, είναι αποτιμητή σε χρήμα και ανάλογα, με τον τρόπο εκπλήρωσης του σκοπού του οικοδομικού συνεταιρισμού και με το στάδιο της διαδικασίας που βρίσκεται αντιστοιχεί σε :

α) Χρηματικό ποσό.

β) Τμήμα εδάφους.

γ) Κτίριο ή τμήμα κτιρίου ή συνδυασμού των παραπάνω.

Κάθε μέλος συμμετέχει με μία μόνο συνεταιρική μερίδα σε όλες τις φάσεις της διαδικασίας εκπλήρωσης του σκοπού του οικοδομικού συνεταιρισμού. Η μερίδα που διανέμει ο οικοδομικός συνεταιρισμός στα μέλη του στην περίπτωση που αυτή αντιπροσωπεύει οικόπεδο δεν μπορεί να υπερβαίνει :

α) Τα 500 μ2 προκειμένου για αστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

β) Τα 1000 μ2 προκειμένου για παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

Είναι δυνατόν το μέγεθος της μερίδας να ποικίλλει. Σε κάθε περίπτωση όμως πρέπει το μέγεθος της να είναι μικρότερο από το διπλάσιο της αρτιότητας που θα καθορισθεί στην περιοχή από το Π. Δ/γμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το άρθρο 18 του παρόντος, πλην της περίπτωσης οικοδομικού συνεταιρισμού ιδιοκτητών γης για τους οποίους ισχύουν τα εξής :

α) Κάθε μέλος συμμετέχει με το ποσοστό συνιδιοκτησίας του επί του ενιαίου οικοπέδου όπως αυτό θα προκύψει από τη συνένωση και πράξη σύστασης οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας.

β) Μετά την εκπλήρωση του σκοπού του οικοδομικού συνεταιρισμού κάθε μέλος θα είναι δικαιούχο κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας του όπως θα προκύψει μετά τη σύσταση.

2. Η συνεταιρική μερίδα είναι και παραμένει ονομαστική και αδιαίρετη καθ' όλο το χρόνο διάρκειας του οικοδομικού συνεταιρισμού. Τα μεγέθη των μερίδων οριστικοποιούνται και εγκρίνονται με την πολεοδομική μελέτη πλην της περίπτωσης οικοδομικού συνεταιρισμού που δημιουργείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παράγρ. 11. 3 του παρόντος Π. Δ/τος.

3. Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης στην οποία είναι δυνατόν να εγκρίνεται επίσης η θέση και η διάταξη των κτιρίων οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί διανέμουν στα μέλη τους με κλήρο και σύμφωνα με το πρόγραμμα τους :

α) Κατοικίες, των οποίων η κατασκευή έγινε οργανωμένα από ενιαίο κατασκευαστικό φορέα. Στην περίπτωση αυτή η μεταβίβαση της κυριότητας από τον οικοδομικό συνεταιρισμό προς τα μέλη του γίνεται αφού ολοκληρωθούν τα έργα τεχνικής υποδομής και μετά την ολοκλήρωση κατά στάδια ή συνολικά του προγράμματος των κατοικιών.

β) Αυτοτελή οικόπεδα, για την ανέγερση κατοικίας από το κάθε μέλος. Η μεταβίβαση της κυριότητας από τον οικοδομικό συνεταιρισμό στα μέλη γίνεται μόνο μετά την εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου στο έδαφος. Είναι δυνατόν τα μέλη του οικοδομικού συνεταιρισμού να ανεγείρουν τις κατοικίες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και τις διατάξεις περί οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας.

4. Για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του συνεταιρισμού έναντι τρίτων και εφόσον για την ικανοποίηση των δανειστών δεν επαρκεί η περιουσία του, ευθύνονται τα μέλη του μέχρις ενός ορισμένου ορίου που προβλέπεται από το καταστατικό και είναι ίσο προς το ύψος της συνεταιρικής μερίδας, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά τη στιγμή που γεννάται η αξίωση ή προς οριζόμενο πολλαπλάσιο της μερίδας.

Η ευθύνη των μελών παύει οποσδήποτε μετά την πάροδο ενός χρόνου από το πέρας της εκκαθάρισης του συνεταιρισμού. Δεν απαγγέλλεται ποτέ προσωπική κράτηση των μελών και των οργάνων του συνεταιρισμού για χρέη του συνεταιρισμού έναντι τρίτων και έναντι του Δημοσίου.

5. Οι δανειστές μέλους οικοδομικού συνεταιρισμού δεν έχουν δικαίωμα επί της συνολικής περιουσίας ή των πλεονασμάτων της χρήσεως ή της συνολικής μερίδας για χρέη του μέλους προς αυτούς.

Άρθρο 8.

I. Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέγεται μεταξύ των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού από τη Γενική Συνέλευση, με σχετική πλειοψηφία ψήφων επί του συνόλου των ψηφισάντων. Ο αριθμός των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, όχι μικρότερος των τριών και πάντοτε περιττός, καθώς και η διάρκεια της θητείας του καθορίζεται από το καταστατικό του συνεταιρισμού. Η θητεία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από ένα χρόνο και μεγαλύτερη από τρία.

2. Το καταστατικό προβλέπει την εκλογή τακτικών και αναπληρωματικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα αναπληρωματικά μέλη καταλαμβάνουν κατά τη σειρά της εκλογής τους, τις θέσεις των τακτικών μελών σε περίπτωση θανάτου, ανάκλησης ή παραίτησης.

3. Κωλύματα εκλογής κάποιου ως μέλους Διοικητικού Συμβουλίου οικοδομικού συνεταιρισμού έχουν :

α) Όσοι έχουν στερηθεί τα πολιτικά τους δικαιώματα και για όσο χρόνο διαρκεί η στέρηση.

β) Όσοι έχουν καταδικασθεί για κακούργημα και στα αδικήματα της κλοπής, υπεξαίρεσης, απάτης, εκβίασης, πλαστογραφίας, δωροδοκίας, καταπίεσης, παράβασης καθήκοντος και συκοφαντικής δυσφήμισης, άσχετα με την ποινή που μπορεί να επιβάλλεται σ' αυτά.

γ) Όσοι έχουν παραπεμφθεί ως κατηγορούμενοι με τελεσίδικο βούλευμα, λόγω αδικήματος το οποίο έχει παραγραφεί.

δ) Όσοι τελούν υπό νόμιμη απαγόρευση ή δικαστική αντίληψη.

ε) Όσα μέλη έχουν κηρυχθεί έκπτωτα με απόφαση Γενικής Συνέλευσης ή του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

4. Η αποκατάσταση μετά τη χορήγηση αμνηστίας και χάριτος με άρση των συνεπειών δεν αίρουν την ανικανότητα εκλογής μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τα παραπάνω. Κώλυμα εκλογής ως μέλους Διοικητικού Συμβουλίου οικοδομικού συνεταιρισμού υπάρχει και μεταξύ προσώπων που συνδέονται με βαθμό συγγενείας μέχρι και δεύτερου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας. Από τα πρόσωπα που συνδέονται μεταξύ τους με το παραπάνω κώλυμα συγγενείας, εκλεγείς θεωρείται όποιος συγκέντρωσε το μεγαλύτερο αριθμό ψήφων.

5. Το εκλεγέν Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτείται σε σώμα μέσα σε διάστημα ενός μηνός από τη λήξη της προθεσμίας της παραγρ. V2 του άρθρου 11 και προβαίνει στην εκλογή του προέδρου και των άλλων μελών του, όπως ειδικότερα προβλέπεται από το καταστατικό του οικοδομικού συνεταιρισμού.

6. Αν κατά τη διάρκεια της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου δημιουργηθεί σε μέλος του κώλυμα, από τα καθοριζόμενα στην παράγρ. 3 του άρθρου αυτού, εκπίπτει αυτοδίκαια από το αξίωμά του.

II. Αρμοδιότητες Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκπροσωπεί δικαστικώς και εξωδίκως το συνεταιρισμό, αποφασίζει για θέματα διοίκησης και διαχείρισης της περιουσίας του συνεταιρισμού, καθώς και για ότι αφορά την εν γένει επιδίωξη του σκοπού του σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Δ/τος, του καταστατικού του συνεταιρισμού και των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να μεταβιβάζει με ειδική απόφαση την εκπροσώπηση του συνεταιρισμού για ορισμένα θέματα στον Πρόεδρο ή σε ένα από τα άλλα μέλη του, εκτός των περιπτώσεων που αφορούν την απόκτηση ή εκποίηση έκτασης, τη σύναψη δανείου καθώς και την παροχή εμπράγματης ασφάλειας όπου ενεργεί συλλογικά.

3. Κάθε πράξη του Διοικητικού Συμβουλίου υπογράφεται υποχρεωτικά από τον Πρόεδρο, το Γενικό Γραμματέα του και όλα τα παριστάμενα στη συνεδρίαση μέλη.

III. Υποχρεώσεις Διοικητικού Συμβουλίου

1. Αμέσως μετά την ανάληψη των καθηκόντων του το Διοικητικό Συμβούλιο υποβάλλει στο Ειρηνοδικείο της έδρας του Συνεταιρισμού στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας, και Δημοσίων Έργων καθώς και στον οικείο Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης, δήλωση που περιέχει τα ονόματα των μελών του με την υπογραφή τους καθώς και των μελών του εποπτικού συμβουλίου.

2. Μέσα σε τέσσερις μήνες από τη λήξη της διαχειριστικής περιόδου το Διοικητικό Συμβούλιο γνωστοποιεί κατά τον ίδιο τρόπο τον εγκεκριμένο από τη Γενική Συνέλευση ισολογισμό.

3. Το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να καταθέτει κάθε χρόνο στο Ειρηνοδικείο , στο Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ. ΔΕ. καθώς και στον οικείο Ο.Τ.Α. πίνακα με τις μεταβολές στα ονόματα των μελών του, με πλήρη αιτιολόγηση των μεταβολών.

IV. Ευθύνη και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου.

1. Κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου έχει υποχρέωση κατά τη διοίκηση του συνεταιρισμού και τη διαχείριση των υποθέσεων του να καταβάλλει την επιμέλεια που απαιτείται γενικά στις συναλλαγές και ευθύνεται έναντι του Συνεταιρισμού για κάθε ζημιά που προκαλεί από δόλο ή αμέλεια.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία όταν τα παριστάμενα μέλη αποτελούν τα 3/4 του συνόλου των μελών. Σε περίπτωση κλασματικού υπολοίπου εφόσον τούτο υπερβαίνει το μισό η απαρτία είναι ο αμέσως επόμενος ακέραιος αριθμός του πηλίκου. Εφ' όσον είναι ίσο ή μικρότερο του μισού, η απαρτία είναι ο ακέραιος αριθμός του πηλίκου.

3. Εάν πρόκειται να συζητηθεί θέμα που αφορά άμεσα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή τη σύζυγό του ή τα τέκνα του, το μέλος αυτό δεν μετέχει στις σχετικές συνεδριάσεις των οργάνων του συνεταιρισμού, ούτε ψηφίζει.

4. Μετά την έγκριση τους από τη Γενική Συνέλευση αντίγραφα του προϋπολογισμού, του ισολογισμού και του απολογισμού, υποβάλλονται από το Διοικητικό Συμβούλιο στο αρμόδιο Ειρηνοδικείο , στο Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και στον οικείο Ο.Τ.Α.

5. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ευθύνονται αλληλέγγυα προς το συνεταιρισμό και προς τους δανειστές για κάθε ζημιά που προκύπτει από παράβαση των διατάξεων των κειμένων νόμων ή του καταστατικού ή των αποφάσεων των συνελεύσεων για τα καθήκοντά τους. Οι αξιώσεις αυτές παραγράφονται μετά πέντε χρόνια.

6. Το Διοικητικό Συμβούλιο μεριμνά για την κανονική τήρηση των βιβλίων του συνεταιρισμού καθώς και των πρακτικών όπου καταχωρούνται οι αποφάσεις. Οφείλει επίσης να μεριμνά για την έντοκη κατάθεση σε αναγνωρισμένη Ελληνική Τράπεζα και στο όνομα του συνεταιρισμού κάθε ποσού που υπερβαίνει τα οριζόμενα από το καταστατικό για την κάλυψη των εξόδων του συνεταιρισμού.

7. Κάθε μέλος του οικοδομικού συνεταιρισμού έχει δικαίωμα να λαμβάνει γνώση των τηρουμένων βιβλίων, πρακτικών ή άλλων στοιχείων σχετικών με τη δραστηριότητα του οικοδομικού συνεταιρισμού.

Άρθρο 9.

I. Συγκρότηση Εποπτικού Συμβουλίου.

1. Η Γενική Συνέλευση των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού εκλέγει μεταξύ των μελών μαζί με το Διοικητικό Συμβούλιο και για την ίδια χρονική περίοδο, το Εποπτικό Συμβούλιο που αποτελείται από τρία τουλάχιστον ή πέντε το πολύ μέλη με ισάριθμα αναπληρωματικά όπως προβλέπεται από το καταστατικό τα οποία κατά τη σειρά της εκλογής τους παίρνουν τις θέσεις των τακτικών σε περίπτωση θανάτου, ανάκλησης ή παραίτησης αυτών. Σε περίπτωση ισοψηφίας επικρατεί η ψήφος του Προέδρου.

2. Δεν μπορεί το ίδιο πρόσωπο να είναι μέλος ταυτόχρονα του Διοικητικού και του Εποπτικού Συμβουλίου. Επίσης δεν επιτρέπεται η εκλογή μέλους του Εποπτικού Συμβουλίου που συνδέεται με συγγένεια εξ αίματος ή εξ αγχιστείας μέχρι και τετάρτου βαθμού, με μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Οι διατάξεις των παραγράφων 1. 3 μέχρι 1. 7 του άρθρου 8 εφαρμόζονται και για τα μέλη του Εποπτικού Συμβουλίου.

3. Τα μέλη που εξέρχονται από το Διοικητικό Συμβούλιο δεν μπορούν να εκλεγούν μέλη του Εποπτικού Συμβουλίου πριν την εκκαθάριση της διαχείρισης και την απαλλαγή τους από κάθε ευθύνη μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μελών του Συνεταιρισμού.

ΙΙ. Αρμοδιότητες Εποπτικού Συμβουλίου.

1. Το Εποπτικό Συμβούλιο ασκεί τον έλεγχο και την εποπτεία των πράξεων και ενεργειών του Διοικητικού Συμβουλίου που αφορούν τις υποθέσεις του οικοδομικού συνεταιρισμού, για τη διαπίστωση της τήρησης της κείμενης νομοθεσίας, του καταστατικού και των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης καθώς και για τη διασφάλιση των συμφερόντων του συνεταιρισμού μέσα στα πλαίσια του σκοπού που επιδιώκει.

2. Το Εποπτικό Συμβούλιο έχει δικαίωμα να λαμβάνει γνώση οποιουδήποτε βιβλίου, εγγράφου ή άλλου στοιχείου του συνεταιρισμού, να ελέγχει το περιεχόμενο του ταμείου, να διενεργεί λογιστικό και διαχειριστικό έλεγχο, να παρακολουθεί τις εργασίες του συνεταιρισμού και να ζητεί πληροφορίες για την πορεία των υποθέσεών του.

3. Το Εποπτικό Συμβούλιο συντάσσει για κάθε διαχειριστική περίοδο έκθεση, την οποία υποβάλλει στη γενική συνέλευση πριν από την έγκριση των πεπραγμένων του Διοικητικού Συμβουλίου και τον ισολογισμό.

4. Το Εποπτικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρίσταται στη Γενική Συνέλευση. Παρέχει κάθε σχετική, με το διενεργηθέντα έλεγχο, πληροφορία και κάνει τις αναγκαίες υποδείξεις.

5. Το Εποπτικό Συμβούλιο δύναται να ζητήσει απ' ευθείας τη σύγκληση έκτακτης Γενικής Συνέλευσης εφόσον πρόκειται περί ανακοινώσεως των πορισμάτων ασκηθέντος ελέγχου.

6. Το καταστατικό μπορεί να προβλέψει τη σύμπραξη του Εποπτικού Συμβουλίου με το Διοικητικό Συμβούλιο σε κοινή συνεδρίαση για την αντιμετώπιση και λήψη αποφάσεων πάνω σε γενικότερα ή ιδιαίτερης σημασίας θέματα του Συνεταιρισμού που κατονομάζονται ρητά.

ΙΙΙ. Λειτουργία Εποπτικού Συμβουλίου.

1. Οι αρμοδιότητες του Εποπτικού Συμβουλίου ασκούνται συλλογικά. Κάθε μέλος του μπορεί να προβεί σε συγκεκριμένη έρευνα ή άλλη ενέργεια απ' αυτές που ορίζονται στην παράγρ. ΙΙ του παρόντος άρθρου μόνο μετά από ειδική εξουσιοδότηση του συμβουλίου.

2. Σε περιπτώσεις θανάτου, ανάκλησης, έκπτωσης ή παραίτησης μελών του Εποπτικού Συμβουλίου και των αναπληρωτών τους, το Εποπτικό Συμβούλιο μπορεί να διορίζει προσωρινά μέλη μέχρι να ληφθεί οριστική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για αντικατάστασή τους.

3. Μέλος του Εποπτικού Συμβουλίου δεν μπορεί να μετέχει στις συνεδριάσεις του Συμβουλίου ή της Γενικής Συνέλευσης, ούτε έχει δικαίωμα ψήφου για θέματα που αφορούν άμεσα αυτή ή τη σύζυγό του ή τα συνοικούντα τέκνα του.

Άρθρο 10.

Αποζημίωση των μελών του Διοικητικού και Εποπτικού Συμβουλίου

1. Τα μέλη του Διοικητικού ή Εποπτικού Συμβουλίου δεν μπορούν να παίρνουν υπό οποιαδήποτε μορφή και για οποιοδήποτε λόγο μισθό ή αποζημίωση, με εξαίρεση τα οδοιπορικά και την ημερήσια αποζημίωση για υπηρεσίες εκτός της έδρας του συνεταιρισμού, μετά από σχετική απόφαση κάθε φορά του Διοικητικού ή του Εποπτικού Συμβουλίου.

2. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται και για τους αντιπροσώπους των οικοδομικών συνεταιρισμών στις Ενώσεις Συνεταιρισμών.

Άρθρο 11.

Γενική Συνέλευση των μελών.

Ι. Σύγκληση

1. Η Γενική Συνέλευση των μελών του συνεταιρισμού είναι το ανώτατο όργανό του. Αποφασίζει για κάθε θέμα που αφορά το συνεταιρισμό και δεσμεύει με τις αποφάσεις της και τα απόντα ή διαφωνούντα μέλη.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλεί τη Γενική Συνέλευση τακτικά στις περιπτώσεις που προβλέπονται από το παρόν διάταγμα και το καταστατικό, έκτακτα δε όταν:

α) Επιβάλλεται από το συμφέρον του συνεταιρισμού.

β) Ζητηθεί εγγράφως από το 1/5 του συνόλου των μελών του συνεταιρισμού. Στην περίπτωση αυτή το Διοικητικό Συμβούλιο αναγράφει στην ημερήσια διάταξη τα θέματα για τα οποία ζητήθηκε η σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης.

3. Η Γενική Συνέλευση των μελών του συνεταιρισμού συγκαλείται επίσης εκτάκτως από το Διοικητικό Συμβούλιο, εφ' όσον τούτο ζητηθεί:

α) Από το Εποπτικό Συμβούλιο.

β) Από τον αρμόδιο Ειρηνοδίκη.

γ) Από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

δ) Από τους εκκαθαριστές σε περίπτωση λύσης του συνεταιρισμού.

4. Το Εποπτικό Συμβούλιο μπορεί να ζητήσει τη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης:

α) Όταν το απαιτεί το συμφέρον του συνεταιρισμού.

β) Όταν πρόκειται να ληφθεί απόφαση αντικατάστασης των τακτικών και αναπληρωματικών μελών του διοικητικού και του εποπτικού συμβουλίου.

γ) Όταν πρόκειται για ανακοίνωση πορισμάτων ασκηθέντος ελέγχου.

5. Ο Ειρηνοδίκης της έδρας του συνεταιρισμού, ζητά τη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης όταν το Διοικητικό Συμβούλιο του συνεταιρισμού αρνηθεί στον κατά την προηγουμένη παράγραφο οριζόμενο αριθμό μελών την έκτακτη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης των μελών.

6. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων συγκαλεί τη Γενική Συνέλευση του οικοδομικού συνεταιρισμού εφόσον πρόκειται να ανακοινώσει πορίσματα από διενεργηθέντα έλεγχο ή πρόκειται για γενικότερα θέματα οικιστικής και στεγαστικής πολιτικής.

7. Η πρόσκληση για τη σύγκληση Γενικής Συνέλευσης με τα θέματα της ημερήσιας διάταξης γνωστοποιείται ατομικά στα μέλη του συνεταιρισμού, στο Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και στον οικείο Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης 20 τουλάχιστον ημέρες πριν από την οριζόμενη για τη συνεδρίαση. Το καταστατικό μπορεί να προβλέπει και άλλους πρόσθετους τρόπους γνωστοποίησης.

8. Η Γενική Συνέλευση δεν επιτρέπεται να αποφασίζει για θέματα που δεν έχουν συμπεριληφθεί στην ημερήσια διάταξη και δεν γνωστοποιήθηκαν σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο εκτός εάν πρόκειται για εκλογή προεδρείου και τη σύγκληση άλλης γενικής συνέλευσης.

9. Στη Γενική Συνέλευση κάθε μέλος έχει δικαίωμα μιας ψήφου πλην της περίπτωσης οικοδομικού συνεταιρισμού του άρθρου 2 παράγρ. 2β και 3β (ιδιοκτήτες γης) που κάθε μέλος συμμετέχει με αριθμό ψήφων ανάλογα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας του και ο οποίος καθορίζεται

στο καταστατικό του οικοδομικού συνεταιρισμού. Τα μέλη μετέχουν αυτοπροσώπως στη Γενική Συνέλευση. Σε περίπτωση κωλύματος μπορούν να εκπροσωπούνται στη Γενική Συνέλευση με αντιπρόσωπο που ορίζουν με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

10. Στις Γενικές Συνελεύσεις του συνεταιρισμού καθώς και στις συνεδριάσεις του διοικητ.κού και εποπτικού συμβουλίου μπορεί να παρίσταται συμβουλευτικά και χωρίς δικαίωμα ψήφου ένας υπηρεσιακός εκπρόσωπος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και ένας εκπρόσωπος του οικείου Ο.Τ.Α.

II. Απαρτία

1. Για τη νόμιμη συγκρότηση της Γενικής Συνέλευσης απαιτείται η παρουσία των τριών τετάρτων (3/4) τουλάχιστον του συνολικού αριθμού των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού. Η ύπαρξη απαρτίας βεβαιώνεται με υπογραφή στον κατάλογο των μελών και θεωρείται ότι υπάρχει μέχρι το τέλος της συνεδρίασης, εφόσον παρίσταται τουλάχιστον το 1/4 του συνολικού αριθμού των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού.

2. Αν δεν διαπιστωθεί ύπαρξη απαρτίας η Γενική Συνέλευση συνέρχεται την επόμενη εβδομάδα, χωρίς νέα πρόσκληση στον ίδιο τόπο, την ίδια μέρα και ώρα και με τα ίδια θέματα συζήτησης. Τη φορά αυτή η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία ανεξάρτητα από τον αριθμό των παρόντων μελών και αποφασίζει πάνω σε όλα τα θέματα της αρχικής ημερήσιας διάταξης.

III. Ψηφοφορία

1. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων μελών. Απόλυτη πλειοψηφία υπάρχει, όταν ο αριθμός των ψήφων είναι μεγαλύτερος από το μισό του συνόλου των ψήφων των μελών που πήραν μέρος στη ψηφοφορία.

2. Μέχρι την εκλογή του Προέδρου της Γενικής Συνέλευσης προεδρεύει ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου.

3. Ο τρόπος της ψηφοφορίας καθορίζεται από το καταστατικό. Είναι μυστική όταν αφορά αρχαιρεσίες, παροχή ψήφου εμπιστοσύνης προς το διοικητικό και εποπτικό συμβούλιο, όπου τούτο προβλέπεται από το καταστατικό, την έγκριση ισολογισμού, τη λογοδοσία σε προσωπικά ζητήματα, ή οποιοδήποτε άλλο θέμα ορισθεί από τη Γενική Συνέλευση. Σε κάθε Γενική Συνέλευση απαγορεύεται η ψηφοφορία δια βοής.

IV. Αρμοδιότητες

Η Γενική Συνέλευση εκτός από τις αρμοδιότητές της που προβλέπονται από ειδικές διατάξεις του παρόντος:

α) Ασκεί έλεγχο για τις πράξεις και παραλείψεις του Διοικητικού και Εποπτικού Συμβουλίου και μπορεί οποτεδήποτε να ανακαλεί ή να κηρύσσει έκπτωτα τα συμβούλια αυτά ή τα μέλη τους.

β) Εκλέγει επιτροπές για τη μελέτη ειδικών θεμάτων ή την παρακολούθηση ειδικών εργασιών για υποβοήθηση του έργου των οργάνων του συνεταιρισμού.

γ) Αποφασίζει την παράταση της διάρκειας του συνεταιρισμού ή τη διάλυσή του, τη προσχώρηση σε Ένωση Οικοδομικών Συνεταιρισμών ή την αποχώρησή του από αυτή.

δ) Αποφασίζει τον τρόπο και τις διαδικασίες για την ίδρυση ή τη συμμετοχή σε Εταιρείες Μικτής Οικονομίας ή την οποιαδήποτε μορφής συνεργασία με φορείς Δημόσιους ή Ιδιωτικούς, με στόχο τη διευκόλυνση εκπλήρωσης του σκοπού του συνεταιρισμού.

ε) Αποφασίζει για την αγορά ή την πώληση έκτασης γης, το είδος και τη μορφή της οικιστικής της αξιοποίησης καθώς και τη σύναψη δανείου για την εκπλήρωση του σκοπού του συνεταιρισμού.

στ) Αποφασίζει για την απόδοση τακτικών εισφορών από τα μέλη καθώς και την επιβολή εισφορών για την αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών.

ζ) Αποφασίζει για οποιοδήποτε θέμα που προβλέπεται από το δ/γμα αυτό ή το καταστατ.κό και δεν υπάγεται στην αποκλειστική αρμοδιότητα άλλου οργάνου του συνεταιρισμού.

η) Αποφασίζει για την εγγραφή ή διαγραφή μελών σύμφωνα με το άρθρο 6 παράγρ. 3 και 6β αντίστοιχα.

V. Πρακτικά

1. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης καταχωρούνται σε ιδιαίτερο βιβλίο πρακτικών του οποίου δύναται να λαμβάνουν γνώση τα μέλη του συνεταιρισμού. Στο πρακτικό αναφέρονται ο τόπος και η ημέρα της συνέλευσης, το ονοματεπώνυμο του Προέδρου, τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, η συζήτηση που έγινε, ο τρόπος και τα αποτελέσματα της ψηφοφορίας για κάθε θέμα ξεχωριστά. Το πρακτικό υπογράφεται από τον Πρόεδρο, τους Συντάκτες των πρακτικών και δέκα από τα παρόντα μέλη και γίνεται μνεία των αποδεικτικών σύγκλησης της Γενικής Συνέλευσης τα οποία φυλάσσονται σε ιδιαίτερο φάκελλο.

2. Αντίγραφο του πρακτ.κού κάθε τακτικής ή έκτακτης Γενικής Συνέλευσης του συνεταιρισμού κοινοποιείται εντός ενός μηνός με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων όπου καταχωρείται στον ιδιαίτερο τηρούμενο φάκελλο του συνεταιρισμού. Αντίγραφο στέλνεται επίσης και στον οικείο Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

VI. Προσβολή αποφάσεων

1. Απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται κατά παράβαση των διατάξεων του παρόντος διατάγματος ή του καταστατικού είναι ακυρώσιμη.

2. Η ακυρότητα κηρύσσεται με απόφαση του Ειρηνοδικείου και μετά από αγωγή του Διοικητικού ή Εποπτικού Συμβουλίου ή κάθε μέλους του συνεταιρισμού που έχει άμεσο έννομο συμφέρον ή του 1/5 του συνόλου των μελών του συνεταιρισμού ή της Ένωσης στην οποία ανήκει ο συνεταιρισμός ή του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Η αγωγή ακύρωσης της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης πρέπει να υποβληθεί μέσα σε 15 ημέρες από τη λήψη της απόφασης. Όταν η ακύρωση ζητείται από τον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. η ανωτέρω προθεσμία αρχίζει από την κοινοποίηση σ' αυτό της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης.

Σε περίπτωση ειδικών αποφάσεων που αφορούν προσωπικά κάποιο μέλος του συνεταιρισμού η αίτηση για ακύρωση της απόφασης πρέπει να γίνει μέσα σε 15 ημέρες από την ημερομηνία κοινοποίησης της απόφασης στον ενδιαφερόμενο.

3. Η σχετική αίτηση κοινοποιείται στο συνεταιρισμό 10 ημέρες πριν από τη συζήτηση στο δικαστήριο. Ο συνεταιρισμός εκπροσωπείται κατά τη συζήτηση από το Διοικητικό Συμβούλιο ή εφόσον η αίτηση έχει υποβληθεί από ειδικούς εκπροσώπους που διορίζονται για το σκοπό αυτό από το δικαστήριο (Ειρηνοδικείο) κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας μετά από σχετική αίτηση κάθε μέλους που έχει έννομο συμφέρον από τη διεξαγωγή της δίκης.

4. Η τελεσίδικη ακυρωτική απόφαση του δικαστηρίου ενεργεί έναντι όλων των μελών των συνεταιρισμού.

5. Με την απόφαση ακύρωσης της εκλογής ολόκληρου του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων από τα μέλη του (τακτικών και αναπληρωματικών), εφόσον τα εναπομείνοντα μέλη δεν επαρκούν για τη συγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου διορίζεται προσωρινό Διοικητικό Συμβούλιο στο οποίο μετέχουν και τα υπόλοιπα εγκύρως εκλεγμένα μέλη. Το προσωρινό Διοικητικό Συμβούλιο υπο-

χρεούται να συγκαλέσει σε προθεσμία ενός μηνός από τη δημοσίευση της απόφασης Γενική Συνέλευση για την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου ή μελών αυτού.

Αν η ακύρωση αφορά Εποπτικό Συμβούλιο (τακτικό ή προσωρινό) συγκαλεί τη Γενική Συνέλευση για εκλογή νέου συμβουλίου ή μελών του μέσα στην ίδια προθεσμία που αναφέρθηκε παραπάνω.

6. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από βεβαίωση του Ειρηνοδικείου, περί μη υποβολής ένστασης κατά του κύρους των εκλογών, διατάσσει σε τακτή προθεσμία που ορίζεται από αυτό την παράδοση των βιβλίων και πρακτικών του συνεταιρισμού στο νέο συμβούλιο.

Άρθρο 12.

Θικονομικά θέματα.

Ι. Οικονομικό έτος

Το οικονομικό έτος αρχίζει 1η Ιανουαρίου και λήγει τη 31η Δεκεμβρίου. Το πρώτο οικονομικό έτος λήγει τη 31η Δεκεμβρίου του έτους της σύστασης του οικοδομικού συνεταιρισμού.

ΙΙ. Προϋπολογισμός

1. Ο προϋπολογισμός εσόδων και εξόδων συντάσσεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υποβάλλεται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση κατά μήνα Δεκέμβριο μαζί με έκθεση του Εποπτικού Συμβουλίου.

2. Αναμόρφωση ή τροποποίηση του καταστατικού επιτρέπεται κατά τη διάρκεια του οικονομικού έτους μόνο με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

ΙΙΙ. Αποθεματικά κεφάλαια

1. Ο συνεταιρισμός υποχρεούται να σχηματίζει τακτικό αποθεματικό κεφάλαιο, χωρίς υποχρέωση καταβολής ποσοστού του κεφαλαίου αυτού στο Δημόσιο. Από το καταστατικό μπορεί να προβλέπεται και έκτακτο αποθεματικό κεφάλαιο.

2. Στο τακτικό αποθεματικό κεφάλαιο περιέρχονται :

α) Τα ποσά που περιέρχονται στο συνεταιρισμό από δωρεές.

β) Οι τόκοι των κατά το άρθρο 8, παράγρ. IV.6 καταθέσεων.

γ) Οι τακτικές εισφορές των μελών.

3. Το κεφάλαιο του τακτικού αποθεματικού κατατίθεται σε αναγνωρισμένη Ελληνική Τράπεζα και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την εκπλήρωση του σκοπού του καθώς και για την αντιμετώπιση των εξόδων του συνεταιρισμού. Σε περίπτωση διάλυσης του συνεταιρισμού μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης τυχόν υπόλοιπο από το τακτικό αποθεματικό κεφάλαιο ή διανέμεται κατά το λόγο της μερίδας μεταξύ των κατά τη διάλυση υπαρχόντων μελών ή διατίθεται για κοινωφελείς σκοπούς στον οικείο δήμο ή κοινότητα όπου η δραστηριότητα ή η έκταση του συνεταιρισμού.

4. Το έκτακτο αποθεματικό σχηματίζεται από έκτακτες εισφορές των μελών με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης η οποία αποφασίζει επίσης και για το σκοπό που πρόκειται να χρησιμοποιηθεί.

5. Σε περίπτωση διάλυσης του συνεταιρισμού το τυχόν υπόλοιπο από το έκτακτο αποθεματικό συνυπολογίζεται με το τακτικό και διατίθεται με τον τρόπο που περιγράφεται στην παράγρ. ΙΙΙ.3 του άρθρου αυτού.

IV. Ισολογισμός - Απολογισμός

1. Μέσα στο πρώτο εξάμηνο κάθε χρόνο συντάσσεται από το Διοικητικό Συμβούλιο του συνεταιρισμού ο ισολογισμός και απολογισμός του προηγουμένου χρόνου και υποβάλλεται για έγκριση στη Γενική Συνέλευση μαζί με έκθεση του Εποπτικού Συμβουλίου. Ο ισολογισμός και απολογισμός κατατίθεται οκτώ τουλάχιστον ημέρες πριν από τη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης στα γραφεία του συνεταιρισμού για να λάβουν γνώση όλοι οι συνεταίροι.

2. Μετά την έγκρισή τους από τη Γενική Συνέλευση αντίγραφα του προϋπολογισμού του ισολογισμού και του απολογισμού υποβάλλονται από το Διοικητικό Συμβούλιο στο αρμόδιο Ειρηνοδικείο, στο Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και στον οικείο Ο.Τ.Α.

V. Δάνεια

1. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μπορούν να συνάπτουν δάνεια για την εκπλήρωση του σκοπού τους.

2. Το ύψος του δανείου και οι όροι αποδοχής καθορίζονται από τον οικοδομικό συνεταιρισμό στη Γενική Συνέλευσή του και από τους δανειοδοτικούς φορείς.

Άρθρο 13.

Λύση - Εκκαθάριση.

Ι. Λύση

1. Ο οικοδομικός συνεταιρισμός διαλύεται :

α) Όταν παρέλθει ο χρόνος διαρκείας που προβλέπεται από το καταστατικό του επιφυλασσομένων των διατάξεων του άρθρου 5 παράγρ. 8 του παρόντος π.δ/τος.

Είναι δυνατόν ο οικοδομικός συνεταιρισμός και μετά την παρέλευση του χρόνου διάρκειας που ορίζεται από το καταστατικό του να εξακολουθεί να υφίσταται, προκειμένου να συντηρεί τα έργα υποδομής των κοινοχρήστων χώρων.

β) Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που συγκαλείται ειδικά και λαμβάνεται με πλειοψηφία των 3/4 των εγγεγραμμένων μελών και μόνο με την προϋπόθεση αυτή.

γ) Όταν παρέλθει άπρακτος η προθεσμία του άρθρου 17 παράγρ. 6.

δ) Με κατάργηση της απόφασης για την έγκριση του καταστατικού του συνεταιρισμού από τον Υπουργό που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και μετά από δικαστική απόφαση του Πρωτοδικείου της έδρας του συνεταιρισμού από τη στιγμή που θα καταστεί τελεσίδικη στις παρακάτω περιπτώσεις :

δ. 1) Όταν ο συνεταιρισμός εκτρέπεται από τον σκοπό του που ορίζεται στο καταστατικό του ή όταν για την εκπλήρωση του σκοπού του χρησιμοποιεί μέσα που αντίκεινται στους νόμους και τα χρηστά ήθη.

δ.2) Όταν για οποιαδήποτε αιτία γίνεται αδύνατη η κανονική συγκρότηση του Διο.κητικού και Εποπτικού Συμβουλίου μέσα σε διάστημα δύο μηνών από τη λήξη της προθεσμίας του άρθρου 11 παράγρ. V2 για την προσβολή της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης.

δ.3) Όταν το καταστατικό του συνεταιρισμού εγκρίθηκε με βάση αναχριβή στοιχεία των μελών.

δ.4) Όταν για δύο συνεχή χρόνια ο συνεταιρισμός δεν τηρήσει τη διαδικασία υποβολής στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων των γνωστοποιήσεων και όλων γενικά των στοιχείων που προβλέπονται στο παρόν π.δ/γμα.

δ.5) Όταν παρέλθει η προθεσμία που ορίζεται στο άρθρο 18 παράγρ. 5β και η καθυστέρηση οφείλεται στον οικοδομικό συνεταιρισμό.

Από το καταστατικό του συνεταιρισμού είναι δυνατόν να προβλέπονται και άλλοι λόγοι λύσης του.

2. Οι αποφάσεις για τη λύση ή τη συνέχιση του οικοδομικού συνεταιρισμού γνωστοποιούνται στο Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., στον οικείο Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης και στο Ειρηνοδικείο της έδρας του συνεταιρισμού με σχετική καταχώρηση στους ειδικά τηρούμενους για το συνεταιρισμό φακέλλους.

ΙΙ. Εκαθάριση

1. Από το χρονικό σημείο λύσης του συνεταιρισμού τελεί αυτός αυτοδίκαια υπό εκκαθάριση. Μέχρι την ολοκλήρωση της εκκαθάρισης ο συνεταιρισμός θεωρείται ότι υφίσταται για την εκκαθάριση και μόνο και διατηρεί την επωνυμία του, στην οποία προστίθενται ολογράφως οι λέξεις «υπό εκκαθάριση».

2. Οι εκκαθαριστές ορίζονται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Εκκαθαριστές δεν μπορεί να ορισθούν μέλη του Διοικητικού ή Εποπτικού Συμβουλίου. Αν για οποιοδήποτε λόγο η Γενική Συνέλευση δεν ορίζει εκκαθαριστές με αίτηση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, το Ειρηνοδικείο στης έδρας του συνεταιρισμού διορίζει εκκαθαριστές.

3. Εκκαθαριστές ορίζονται τρεις και ενεργούν από κοινού. Η πράξη διορισμού των εκκαθαριστών καθώς και οποιαδήποτε μεταβολή στα πρόσωπά τους, γνωστοποιείται από το Διοικητικό Συμβούλιο στο Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., στον οικείο Ο.Τ.Α. και στο Ειρηνοδικείο της έδρας του συνεταιρισμού. Αν για οποιοδήποτε λόγο δεν υπάρχει Διοικητικό Συμβούλιο η γνωστοποίηση γίνεται από τους ίδιους τους εκκαθαριστές.

4. Το Διοικητικό και το Εποπτικό Συμβούλιο του συνεταιρισμού κατά την περίοδο της εκκαθάρισης παραμένουν τα ίδια έστω και αν στο μεταξύ λήξει η θητεία τους.

5. Οι εκκαθαριστές που διορίσθηκαν με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης ή του Ειρηνοδικείου της έδρας του μπορεί να ανακληθούν από τη Γενική Συνέλευση ή να αντικατασταθούν από το αρμόδιο Ειρηνοδικείο μετά από αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον και για σοβαρούς και τεκμηριωμένους λόγους. Κατά τη συζήτηση στο Ειρηνοδικείο καλούνται και οι εκκαθαριστές.

6. Οι εκκαθαριστές οφείλουν να δημοσιεύσουν στον τύπο δύο φορές και να τοιχοκολλήσουν στα γραφεία του συνεταιρισμού και στον οικείο δήμο ή κοινότητα την απόφαση λύσης του συνεταιρισμού και να προσκαλέσουν τους δανειστές του οικοδομικού συνεταιρισμού με ιδιαίτερες προσκλήσεις να λάβουν γνώση του αποθεματικού κεφαλαίου ή των περιουσιακών στοιχείων του συνεταιρ.σμού εφόσον το αποθεματικό κεφάλαιο δεν καλύπτει το ποσό της όλης δανειοδότησης.

7. Μέχρι να ολοκληρωθεί η εκκαθάριση του συνεταιρισμού ισχύουν οι διατάξεις περί ευθύνης των μελών που αναφέρονται στο άρθρο 7 παράγρ. 4 και 5 καθώς και οι σχετικές διατάξεις του καταστατικού.

8. Κατά το στάδιο της εκκαθάρισης τα όργανα του συνεταιρισμού εξακολουθούν να υφίστανται μόνο για τις ανάγκες και το σκοπό της εκκαθάρισης. Οι εκκαθαριστές εκπροσωπούν το συνεταιρισμό δικαστικά και εξώδικα και διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος και του καταστατικού του συνεταιρισμού περί Διοικητικών Συμβουλίων.

9. Σε περίπτωση που οι εκκαθαριστές διορίσθηκαν ή αντικαταστάθηκαν με απόφαση του αρμόδιου Ειρηνοδικείου με την ίδια απόφαση ορίζεται και τακτή προθεσμία για την εκκαθάριση του συνεταιρισμού που λύθηκε. Σε κάθε άλλη περίπτωση η προθεσμία για την εκκαθάριση ορίζεται από τη Γενική Συνέλευση. Η προθεσμία αυτή δεν μπορεί να υπερβαίνει κατά κανόνα τα δύο χρόνια.

10. Για τον καθορισμό ή την παράταση της προθεσμίας εκκαθάρισης λαμβάνονται υπόψη τα περιουσιακά στοιχεία του λυθέντος συνεταιρισμού, οι εκκρεμείς υποθέσεις, οι υποχρεώσεις και οι απαιτήσεις, οι ειδικές περιστάσεις, οι όροι και περιορισμοί που καθορίζονται από τις διατάξεις του παρόντος δ/τος ή άλλων νόμων καθώς και κάθε άλλο στοιχείο που έχει σχέση με το έργο της εκκαθάρισης.

11. Οι εκκαθαριστές αποπερατώνουν τις εκκρεμείς υποθέσεις εκπληρώνουν τις υποχρεώσεις του λυθέντος συνεταιρισμού και εισπράττουν τις απαιτήσεις. Για την αποπεράτωση εκκρεμών υποθέσεων οι εκκαθαριστές μπορούν να συνάπτουν και νέες δικαιοπραξίες.

12. Με την έναρξη της εκκαθάρισης και στη συνέχεια κατ' έτος οι εκκαθαριστές υποχρεούνται να συντάσσουν ισολογισμό και απολογισμό και να τους γνωστοποιούν στο Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. στον οικείο Ο.Τ.Α. και στο Ειρηνοδικείο της έδρας του συνεταιρισμού.

13. Σχετικά με την έκταση ισχύουν τα εξής:

α) Αν δεν έχει πραγματοποιηθεί η αγορά της έκτασης από τον οικοδομικό συνεταιρισμό γίνεται η απόδοση της αξίας των εταιρικών μερίδων στα μέλη του συνεταιρισμού όπως αυτές προκύπτουν από τον τελικό ισολογισμό της εκκαθάρισης.

β) Αν έχει αγορασθεί η έκταση τότε αυτή εκποιείται και με το ποσό που εισπράττεται γίνεται η απόδοση της αξίας των εταιρικών μερίδων σύμφωνα με τα αποτελέσματα του ισολογισμού. Κατά την εκποίηση της έκτασης δικαίωμα προτίμησης έχει κατά την κείμενη νομοθεσία ο οικείος δήμος ή κοινότητα και μετά η ΔΕΠΟΣ ή οποιοδήποτε Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ. που έχει ως σκοπό την εκτέλεση οργανωμένων στεγαστικών προγραμμάτων, με τη δυνατότητα μετά να διαθέτουν ή μεταβιβάζουν την εν λόγω έκταση σε άλλον οικοδομικό συνεταιρισμό ή να εκτελούν στεγαστικά προγράμματα. Η αξία της έκτασης υπολογίζεται με βάση τα οριζόμενα στην παράγρ. 8β του άρθρου 6 του παρόντος π.δ/τος.

14. Αν οι εκκαθαριστές γνωρίζουν την ύπαρξη δανειστών του συνεταιρισμού που δεν εγείρουν απαιτήσεις τους πριν από την αποπλήρωση των εταιρικών μερίδων, το ποσό που τους αναλογεί κρατείται για έξη μήνες. Μετά την προθεσμία αυτή παραγράφεται οποιαδήποτε αξίωσή τους.

15. Τα ποσά που εισπράττονται από τους εκκαθαριστές κατατίθενται σε αναγνωρισμένη Ελληνική Τράπεζα. Τα βιβλία και τα έγγραφα του συνεταιρισμού μετά το τέλος της εκκαθάρισης παραδίδονται στο Ειρηνοδικείο της έδρας του όπου παραμένουν επί τριετία προσιτά στους ενδιαφερόμενους.

16. Κάθε μέλος του Διοικητικού ή του Εποπτ.κού Συμβουλίου οι εκκαθαριστές ή οι οριζόμενες από τη Γενική Συνέλευση επιτροπές είναι αλληλέγγυα υπεύθυνοι έναντι του συνεταιρισμού και των δανειστών του για κάθε ζημιά που προέκυψε από παράβαση των κειμένων νόμων ή του καταστατικού ή των αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων και για χρονικό διάστημα πέντε χρόνια.

Άρθρο 14.

Εποπτεία - Έλεγχος.

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος η αρμοδιότητα για την έγκριση των καταστατικών, την εποπτεία και τον έλεγχο των οικοδομικών συνεταιρισμών ασκείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 24 του παρόντος.

2. Στην έννοια της εποπτείας περιλαμβάνονται:

α) Η επεξεργασία, ο έλεγχος της νομιμότητας, η προσαρμογή στις διατάξεις του παρόντος καθώς και οι τροπο-

ποιήσεις ή συμπληρώσεις των καταστατικών των οικοδομικών συνεταιρισμών τόσο αυτών που για πρώτη φορά συνιστώνται όσο και αυτών που ήδη υπάρχουν.

β) Η παροχή οδηγιών μετά από έρευνα πάνω στα προβλήματα των οικοδομικών συνεταιρισμών καθώς και η σύνταξη προτύπων και προδιαγραφών με στόχο τη διευκόλυνση επίτευξης του σκοπού τους και την προώθηση του θεσμού της υπεύθυνης συλλογικής δράσης.

γ) Η παρακολούθηση της λειτουργίας των οικοδομικών συνεταιρισμών για την τήρηση των διατάξεων του παρόντος του καταστατικού τους και των αποφάσεων των αρμοδίων οργάνων τους.

δ) Η διενέργεια ελέγχου για τη διαπίστωση τυχόν διοικητικών ή διαχειριστικών ανωμαλιών από ένα ή περισσότερα μέλη του Διοικητικού ή Εποπτικού Συμβουλίου ή και των δύο ή για τη διαπίστωση οποιασδήποτε τυχόν παρέκκλισής τους από τις διατάξεις των νόμων, του καταστατικού και των νομίμως ληφθεισών αποφάσεων των οργάνων διοίκησης του οικοδομικού συνεταιρισμού. Ο έλεγχος γίνεται με πρωτοβουλία της εποπτεύουσας αρχής, είτε μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του οικοδομικού συνεταιρισμού, διενεργείται δε ανάλογα με το περιεχόμενό του και κατά την κρίση της εποπτεύουσας αρχής.

1. Είτε από την εποπτεύουσα αρχή.

2. Είτε από τη δικαιοσύνη κατ' έγκλισιν της εποπτεύουσας αρχής ή με απ' ευθείας παραπομπή από τη Γενική Συνέλευση του οικοδομικού συνεταιρισμού.

3. Είτε ανατίθεται σε άλλη δημόσια αρχή ή στο Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΟΕΕ) όταν πρόκειται για οικονομικό έλεγχο. Στην περίπτωση που ο έλεγχος ανατεθεί κατά τα παραπάνω στο Οικονομικό Επιμελητήριο της Ελλάδος, η αμοιβή ορίζεται από την εποπτεύουσα αρχή μετά γνώμη του Επιμελητηρίου καταβάλλεται δε από τον οικοδομικό συνεταιρισμό στο Οικονομ.κό Επιμελητήριο Ελλάδος.

Τα αποτελέσματα του ελέγχου γνωστοποιούνται από την εποπτεύουσα αρχή στο Εποπτικό Συμβούλιο για ενημέρωση της Γενικής Συνέλευσης και φύλαξη στο αρχείο του οικοδομικού συνεταιρισμού είναι δε προσιτά σε κάθε μέλος του. Εάν ενέχεται στις ανωμαλίες και το Εποπτικό Συμβούλιο η γνωστοποίηση των αποτελεσμάτων ελέγχου γίνεται στο προσωρ.νό Εποπτικό Συμβούλιο που θα διορισθεί εφόσον το προηγούμενο κηρυχθεί έκπτωτο.

ε) Το δικαίωμα του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή κάθε οργάνου που είναι εξουσιοδοτημένο από αυτόν να κηρύσσει με απόφασή του έκπτωτο το Διοικητικό Συμβούλιο ή Εποπτικό Συμβούλιο ή και τα δύο στις περιπτώσεις που μετά από έλεγχο έχει διαπιστωθεί ότι ενέχονται στις αναφερόμενες στην προηγούμενη παράγραφο ανωμαλίες, ή που εμποδίζεται από αυτά να διενεργηθεί έλεγχος από τα αρμόδια όργανα.

Άρθρο 15.
Ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών.

1. Η ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών είναι νομικό πρόσωπο που διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος. Σκοπό έχει τον καλύτερο συντονισμό και αποτελεσματικότερη προώθηση των στεγαστικών προγραμμάτων των οικοδομικών συνεταιρισμών που είναι μέλη της και ασκεί εποπτεία και έλεγχο στη δραστηριότητά τους, πάντοτε μέσα στα πλαίσια των σκοπών που επιδιώκει.

2. Η ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών, πραγματοποιείται μετά από απόφαση των γενικών συνελεύσεων δύο ή περισσοτέρων οικοδομικών συνεταιρισμών της ίδιας κατηγορίας. Οι αποφάσεις αυτές δημοσιεύονται περιληπτικά σε μία ημερήσια εφημερίδα ή στον περιοδικό τύπο του νομού που έχουν εκτάσεις ή πρόκειται να αναπτύξουν τα προγράμματά τους οι υπό ένωση συνεταιρισμοί, ή αν δεν εκδίδεται εφημερίδα στο νομό, σε μία ημερήσια εφημερίδα των Αθηνών ή της Θεσσαλονίκης.

3. Η διαδικασία της ένωσης μπορεί να προχωρήσει μόνο εφόσον σε ένα μήνα από την παραπάνω δημοσίευση δεν διατυπωθούν έγγραφες αντιρρήσεις από οποιοδήποτε δανειστή των υπό ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών. Οι αντιρρήσεις κατατίθενται στο Ειρηνοδικείο της πρωτεύουσας του νομού και επιδίδονται κατά τις διατάξεις του κώδικα πολιτικής δικονομίας στα διοικητικά συμβούλια των υπό ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών. Το Ειρηνοδικείο μπορεί να επιτρέψει την ένωση, αν ο συνεταιρισμός για τον οποίο διατυπώθηκαν οι αντιρρήσεις παράσχει επαρκή ασφάλεια στο δανειστή που διατύπωσε τις αντιρρήσεις.

4. Στην επωνυμία των ενώσεων συνεταιρισμών πρέπει να αναφέρονται ολογράφως οι λέξεις «Ένωση Συνεταιρισμών» καθώς και ο κοινός σκοπός των οικοδομικών συνεταιρισμών που ανήκουν στην Ένωση.

5. Στην ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών επιτρέπεται η προσχώρηση νέων συνεταιρισμών της ίδιας κατηγορίας ως μελών, εφόσον η προσχώρηση γίνει αποδεκτή από τη γενική συνέλευση της ένωσης.

6. Απαγορεύεται η συμμετοχή οικοδομικού συνεταιρισμού σε περισσότερες από μία ενώσεις.

7. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί - μέλη διατηρούν την αυτοτέλειά τους και εκπροσωπούνται στη Γενική Συνέλευση της Ένωσης από πέντε αντιπροσώπους και τους αναπληρωτές τους που εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των συνεταιρισμών - μελών με ορισμένη θητεία που η χρονική της διάρκεια προβλέπεται από το καταστατικό της ένωσης.

Τα αναπληρωματικά μέλη καλούνται σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος των τακτικών αντιπροσώπων μελών. Οι αντιπρόσωποι και οι αναπληρωτές τους ανακαλούνται με τον ίδιο τρόπο που ορίσθηκαν. Απαγορεύεται η ανάκληση αντιπροσώπων που έχουν την ιδιότητα του μέλους του Διοικητικού ή Εποπτικού Συμβουλίου της ένωσης επιφυλασσομένης της απώλειας της ιδιότητας του μέλους του συνεταιρισμού. Εφόσον από το καταστατικό δεν υπάρχει άλλος περιορισμός, ο αντιπρόσωπος ή ο αναπληρωτής του στην ένωση εκπροσωπεί το συνεταιρισμό σε όλες τις σχέσεις του με την ένωση.

Τα μέλη του Διο.κητικού και Εποπτικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση της ένωσης.

8. Η Γενική Συνέλευση των μελών της ένωσης είναι το ανώτατο όργανο της ένωσης οικοδομικών συνεταιρισμών και συγκαλείται τακτικά όπως προβλέπεται από το καταστατικό και έκτακτα όταν:

α) Επιβάλλεται από το συμφέρον της ένωσης.

β) Ζητηθεί εγγράφως από το 1/5 τουλάχιστον των οικοδομικών συνεταιρισμών - μελών ή από ένα συνεταιρισμό μέλος εφόσον ο αριθμός των συνεταιρισμών-μελών δεν υπερβαίνει τους 9.

γ) Ζητηθεί από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων για τους λόγους που αναφέρονται στην παράγρ. Ι.6 του άρθρου 11 του παρόντος π. δ/τος.

9. Για να αποχωρήσει συνεταιρισμός-μέλος από ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών απαιτείται απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μελών του. Η απόφαση αυτή κοινοποιείται στη διοίκηση της ένωσης και στο Ειρηνοδικείο της έδρας της, η δε αποχώρηση επιτρέπεται μόνο μετά την πάροδο ενός χρόνου από την εγγραφή του συνεταιρισμού-μέλους στην ένωση και μόνο στο τέλος της διαχειριστικής περιόδου.

10. Για όλα τα υπόλοιπα θέματα που αφορούν ενώσεις οικοδομικών συνεταιρισμών ισχύουν οι διατάξεις του παρόντος π. δ/τος.

Άρθρο 16.

Οικοδομικοί συνεταιρισμοί αποδήμων Ελλήνων

1. Δικαίωμα σύστασης οικοδομικών συνεταιρισμών αυτής της κατηγορίας έχουν όλοι όσοι έχουν Ελληνική Ιθαγένεια ή καταγωγή και διαμένουν μόνιμα και εργάζονται στο εξωτερικό τουλάχιστον 3 χρόνια ή μετά διαμονή τρία χρόνια στο εξωτερικό επιστρέφουν στην Ελλάδα για μόνιμη εγκατάσταση μετά τη δημοσίευση του π.δ. 17/84.

2. Για τη σύσταση αυτών των οικοδομικών συνεταιρισμών μπορεί να ακολουθείται η απλουστευμένη διαδικασία σύστασης που περιγράφεται στο άρθρο 4 παράγρ. ΙΙ.3 είτε πρόκειται για απ' ευθείας αγορά ετοίμων κατοικιών είτε πρόκειται για απόκτηση έκτασης και εν συνεχεία οικιστικής ανάπτυξής της. Προϋπόθεση για τη σύσταση είναι η κοινή αίτηση από 10 τουλάχιστον άτομα. Αυτοί οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μπορούν να είναι αστικοί είτε παραθεριστικοί είτε και των δύο κατηγοριών. Στην περίπτωση αυτή δεν ισχύει η παράγρ. 9 του άρθρου 5.

3. Για αυτούς τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς που θα εκπληρώσουν το σκοπό τους σε περιοχές εκτός νομού Αττικής και Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης παρέχονται, ανάλογα με την περιοχή που θα επιλέξουν, τα παρακάτω κίνητρα επιπλέον των οριζομένων στο άρθρο 21 του παρόντος π. δ/τος.

α) Δικαίωμα να αποκτούν έκταση κατά προτεραιότητα στην περίπτωση που Δημόσιοι φορείς εκποιούν εκτάσεις ιδιοκτησίας τους κατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη.

β) Προτεραιότητα για τη σύσταση Εταιρείας Μικτής Οικονομίας ή άλλης μορφής φορέα για οικιστική ανάπτυξη κατά την κείμενη νομοθεσία σε περίπτωση που υπάρχει εκδήλωση ενδιαφέροντος και από άλλους οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή ιδιώτες.

γ) Προτεραιότητα στην έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και της εφαρμογής του σχεδίου στο έδαφος από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

δ) Κίνητρα που προβλέπονται από το ν. 1337/83 (ΖΕΕ κ.λπ.).

4. Η έδρα τους βρίσκεται στην Ελλάδα, στο δήμο ή την κοινότητα όπου είναι εγκατεστημένη η διοίκηση του οικοδομικού συνεταιρισμού.

Με το καταστατικό όμως είναι δυνατόν να ορίζεται ότι η Διοίκηση του οικοδομικού συνεταιρισμού μπορεί να λειτουργεί και σε τόπο διάφορο της έδρας του.

5. Οι γνωστοποιήσεις που προβλέπονται στο π. δ/γμα αυτό γίνονται προς τις αρμόδιες αρχές θεωρημένες από τις κατά τόπους προξενικές αρχές. Το κυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού καθώς και άλλα απαραίτητα στοιχεία αποστέλλονται στο Ειρηνοδικείο της έδρας όπου τηρείται σχετικός φάκελλος για κάθε οικοδομικό συνεταιρισμό του άρθρου αυτού.

Β. Χωροθέτηση - απόκτηση έκτασης - πολεοδόμηση - κίνητρα.

Άρθρο 17.

Χωροθέτηση οικοδομικών συνεταιρισμών - Οικοδομικών οργανισμών και απόκτηση έκτασης - κατοικιών.

1. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί και οικοδομικοί οργανισμοί οφείλουν να προσαρμόζουν τα προγράμματα τους στο γενικότερο οικιστικό και στεγαστικό πρόγραμμα του κράτους και να επιλέγουν προς αγορά εκτάσεις μέσα στις περιοχές που προβλέπονται για οικιστική χρήση από εγκεκριμένα ή γενικά πολεοδομικά σχέδια ή ζώνες οικιστικού ελέγχου ή από άλλα σχέδια ρύθμισης των χρήσεων γης.

2. Αν δεν υπάρχει γενικό πολεοδομικό σχέδιο ή ΖΟΕ ή άλλο σχέδιο ρύθμισης των χρήσεων γης ή στα όρια των αντιστοίχων εγκεκριμένων αυτών σχεδίων δεν είναι δυνατή η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του οικοδομικού συνεταιρισμού ή οικοδομικού οργανισμού, είναι δυνατόν, μέσα στα πλαίσια και τις κατευθύνσεις της χωροταξικής και οικιστικής πολιτικής, να εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ, η χωροθέτηση του οικοδομικού συνεταιρισμού και η οικιστική καταλληλότητα της συγκεκριμένης έκτασης για την οικιστική εξυπηρέτηση οικοδομικού συνεταιρισμού ή οικοδομικού οργανισμού.

Η απόφαση αυτή εκδίδεται μετά από γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α. και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, βασίζεται δε σε γενικά και ειδικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά της συγκεκριμένης έκτασης καθώς και της ευρύτερης περιοχής.

3. Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η αγορά από τον οικοδομικό συνεταιρισμό έκτασης που υπάγεται σε ίδιο νομικό καθεστώς που αποκλείει τη χρήση για οικιστικούς σκοπούς.

4. Σε κάθε δικαιοπραξία απόκτησης έκτασης από οικοδομικό συνεταιρισμό αναφέρεται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., ότι, η συγκεκριμένη έκταση βρίσκεται σε περιοχή για οικιστική χρήση εντός εγκεκριμένων ορίων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων ή Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου ή άλλων σχεδίων ρύθμισης των χρήσεων γης ή η απόφαση οικιστικής καταλληλότητας κατά την παράγρ. 2 του παρόντος άρθρου και επισυνάπτονται αντίγραφα τους «καθώς και βεβαίωση του Υπουργού Γεωργίας ότι η έκταση δεν είναι δάσος ή δασική ή αναδασωτέα έκταση». Η μη τήρηση των παραπάνω καθιστά άκυρα τα συμβόλαια.

Οι παραπάνω δικαιοπραξίες που συνοδεύονται και από τοπογραφικό διάγραμμα σε κατάλληλη κλίμακα με υψομετρικές καμπύλες υποβάλλονται στο Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ. ΔΕ. και στον οικείο Ο.Τ.Α.

5. Στην περίπτωση οικοδομικού συνεταιρισμού του άρθρου 4 παράγρ. ΙΙ.3 του παρόντος π. δ/τος απαραίτητη προϋπόθεση για τη σύνταξη συμβολαίων αγοράς των κατοικιών είναι η ύπαρξη νόμιμης οικοδομικής άδειας για τις κατοικίες και βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας ότι οι εργασίες που τυχόν έχουν εκτελεσθεί είναι σύμφωνες με την εκδοθείσα οικοδομική άδεια ή ότι υφίστανται νομίμως ή έχουν εξαιρεθεί νόμιμα από την κατεδάφιση σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Τα συμβόλαια αγοράς των κατοικιών συντάσσονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 παράγρ. 12 του ν. 1337/83.

6. Εάν μέσα σε προθεσμία πέντε (5) χρόνων από την ημέρα έκδοσης της απόφασης οικιστικής καταλληλότητας κατά την παράγρ. 2 του άρθρου αυτού ο οικοδομικός συνεταιρισμός δεν προβεί στην αγορά με οριστικά συμβόλαια, έκτασης για την εκπλήρωση του σκοπού του, τότε διαλύεται αυτοδίκαια. Στην περίπτωση αυτή ανακαλείται επίσης αυτοδίκαια η απόφαση έγκρισης της οικιστικής καταλληλότητας κατά την παράγρ. 2 του άρθρου αυτού.

Άρθρο 18.

Πολεοδόμηση έκτασης οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών.

1. Καθορισμός τμήματος που πολεοδομείται.

α) Από τη συνολική έκταση ιδιοκτησίας οικοδομικού συνεταιρισμού ή οικοδομικού οργανισμού, τμήμα μόνο πολεοδομείται το οποίο καθορίζεται ανάλογα με τα μορφολογικά χαρακτηριστικά της έκτασης, τις στεγαστικές ανάγκες, τον αριθμό των μελών και τον τρόπο της οικιστικής ανάπτυξης.

β) Το τμήμα που δεν πολεοδομείται παραμένει στην ιδιοκτησία του οικοδομικού συνεταιρισμού, είναι εκτός σχε-

δίου και η χρήση και οι όροι δόμησης αυτού καθορίζονται κάθε φορά με το π. δ/γμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης του οικοδομικού συνεταιρισμού ή οικοδομικού οργανισμού.

Μετά τη διάλυση του οικοδομικού συνεταιρισμού ή οικοδομικού οργανισμού το τμήμα ανήκει εξ αδιαιρέτου σε όλα τα μέλη.

2. Παραχώρηση στον Ο.Τ.Α.

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί και οικοδομικοί οργανισμοί υποχρεούνται πριν από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης να παραχωρούν με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία αναφέρεται στο προοίμιο του π. δ/τος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και χωρίς απαίτηση αποζημίωσης στον οικείο Ο.Τ.Α.

α) Τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και ειδικών χρήσεων χώρους που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη και αποτελούν το 30 - 40% τουλάχιστον του πολεοδομούμενου τμήματος. Για τον ακριβή καθορισμό του ποσοστού που καταλαμβάνουν οι χώροι αυτοί λαμβάνονται υπόψη οι προτεραιότητες του άρθρου 21 σε συνδυασμό με τις ειδικές πολεοδομικές απαιτήσεις και μορφολογικές συνθήκες της κάθε περιοχής. Οι οπωσδήποτε σχηματισμένοι μέσα στην έκταση του οικοδομικού συνεταιρισμού ή οικοδομικού οργανισμού κοινόχρηστοι χώροι συνυπολογίζονται στο παραπάνω ποσοστό.

β) Οικοδομήσιμη επιφάνεια σε ποσοστό 5% επί της συνολικής οικοδομήσιμης επιφάνειας της έκτασής τους, μετά την αφαίρεση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που παραχωρούνται στον οικείο Ο.Τ.Α. κατά την προηγούμενη παράγραφο. Η επιφάνεια αυτή προορίζεται για κοινωφελείς σκοπούς ή για την εκτέλεση στεγαστικών προγραμμάτων και η θέση της καθορίζεται με το π. δ/γμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

3. Ανάθεση - εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης.

Η πολεοδομική μελέτη εκπονείται από τον οικοδομικό συνεταιρισμό ή οικοδομικό οργανισμό, σύμφωνα με προδιαγραφές που εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ και την εποπτεία του Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

4. Έγκριση πολεοδομικής μελέτης.

α) Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 1337/83.

β) Ο οικοδομικός συνεταιρισμός ή οικοδομικός οργανισμός καταρτίζει και υποβάλλει στο Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. πριν από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης πρόγραμμα κατασκευής των έργων τεχνικής υποδομής. Η υποχρέωση του οικοδομικού συνεταιρισμού ή οικοδομικού οργανισμού για εισφορά σε χρήμα εξαντλείται με τις υποχρεώσεις του για τη μελέτη, κατασκευή και συντήρηση των έργων τεχνικής υποδομής στην ιδιοκτησία του.

5. Εφαρμογή σχεδίου - έργα υποδομής.

α) Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ο οικοδομικός συνεταιρισμός και οικοδομικός οργανισμός υποχρεούται να αναθέτει την εφαρμογή του σχεδίου στο έδαφος και να κατασκευάζει και συντηρεί τα έργα τεχνικής υποδομής και γενικά τα κοινόχρηστα έργα στην έκταση της ιδιοκτησίας του.

β) Η ολοκλήρωση του προγράμματος των έργων τεχνικής υποδομής δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 5 χρόνια από τη δημοσίευση του π. δ/τος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Η παράγραφος αυτή δεν ισχύει για την περίπτωση οικοδομικού συνεταιρισμού που δημιουργείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παράγρ. Η.3 του παρόντος π. δ/τος.

Εφόσον οι τυχόν λόγοι καθυστέρησης δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του οικοδομικού συνεταιρισμού καθώς στην περίπτωση ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών τα οριζόμενα χρονικά διαστήματα για την κατασκευή των έργων υποδομής μπορούν να αυξάνουν κατά 5 χρόνια ακόμη με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Μετά την εκπνοή των ανωτέρω προθεσμιών ο Υπουργός εκτιμώντας τα πραγματικά στοιχεία δύναται να διαλύσει τον οικοδομικό συνεταιρισμό.

6. Συμβάσεις.

Ο οικοδομικός συνεταιρισμός ή οικοδομικός οργανισμός είναι δυνατόν για την εκπλήρωση του σκοπού του να συνάπτει σύμβαση με τον οικείο Ο.Τ.Α. με την οποία να ρυθμίζονται θέματα κατάρτισης και εκτέλεσης προγραμμάτων ανάπτυξης, καθορισμού τρόπου και μορφής οικιστικής αξιοποίησης, φορέα κατασκευής έργων και γενικότερα θέματα αξιοποίησης και φροντίδας του οικισμού. Επίσης μπορεί να συστήνει ή συμμετέχει σε εταιρείες μικτής οικονομίας ή άλλης μορφής εταιρείες σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

7. Ιδιοκτήτες γης.

Στην περίπτωση οικοδομικού συνεταιρισμού ιδιοκτητών γης κατά το άρθρο 2 παράγρ. 2β και 3β, η πολεοδομική μελέτη εκπονείται και εγκρίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού. Για περιοχές εντός εγκεκριμένων σχεδίων εφαρμόζεται το άρθρο 13 του ν. 1337/83, όταν η περιοχή είναι πολεοδομικώς προβληματική.

Άρθρο 19.

Όροι και περιορισμοί δόμησης.

1. Για τους αστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παραγ. 6 του άρθρου 6 του ν. 1337/83, όπως ισχύει.

Ειδικότερα, για αυτούς τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς, ανεξάρτητα από το συντελεστή δόμησης, που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη, ορίζεται μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα, 240 μ2 αποκλειστικά για χρήση κατοικίας και μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου 500 μ2.

2. Για τους παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παραγρ. 9 του άρθρου 4 του από 16/30.8.1985 π. δ/τος (ΦΕΚ 416/Δ).

Ειδικότερα για αυτούς τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς, ανεξάρτητα από το συντελεστή δόμησης που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη ορίζεται μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα 120 μ2 αποκλειστικά για χρήση κατοικίας και μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου 1.000 μ2 και ανώτατος αριθμός ορόφων δύο (2).

Άρθρο 20.

Αναγκαστική συνένωση - συμμετοχή.

1. Είναι δυνατόν να επιβάλλεται αναγκαστική συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών ή αναγκαστική συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών σε υφιστάμενους οικοδομικούς συνεταιρισμούς εφόσον με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται σωστότερη πολεοδομική οργάνωση ή εφόσον κρίνεται αναγκαίο στα πλαίσια της γενικότερης στεγαστικής και οικιστικής πολιτικής.

2. Η αναγκαστική συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών ή αναγκαστική συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών μπορεί να επιβάλλεται :

α) Στις περιπτώσεις α, β και γ που ορίζονται στην παράγρ. 5 του άρθρου 23 του παρόντος π. δ/τος.

β) Όταν η έκταση ενός ή και περισσότερων οικοδομικών συνεταιρισμών γειτνιάζει με περιοχές με μεγάλη κατάτμηση γης ή περιοχές αυθαιρέτων ή με περιοχές κατοικίας που χρειάζονται ανάπλαση, εξυγίανση και γενικά αναμόρφωση ή με εκτάσεις Δημόσιες, Δημοτικές ή Κοινοτικές.

γ) Όταν ιδιοκτησίες τρίτων παρεμβάλλονται στην έκταση οικοδομικού συνεταιρισμού ιδιοκτητών γης και αντιπροσωπεύουν επιφάνεια το πολύ 35 % της συνολικής επιφάνειας της προτεινόμενης για ανάπλαση περιοχής.

δ) Σε περίπτωση οικιστικών προβλημάτων από κάποιο απρόβλεπτο γεγονός όπως σεισμό, κατολίσθηση, πλημμύρα.

Για την υλοποίηση των παραπάνω εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγρ. 1 και 2 του άρθρου 13 του ν. 1337/83 εφόσον η υπό πολεοδομική ρύθμιση έκταση βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού προ του 1923, οι διατάξεις δε του άρθρου 10 του ν. 1337/83, εφόσον η έκταση βρίσκεται εκτός σχεδίου με τον χαρακτηρισμό ως Ζώνης Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ). Ο οικοδομικός συνεταιρισμός που προκύπτει δεν θεωρείται νέος αλλά οιονεί καθολικός διάδοχος του ή των προϋφισταμένων, με αριθμό μελών το σύνολο των ατόμων που ήδη μετείχαν και των ατόμων που οι ιδιοκτησίες τους περιλαμβάνονται στην υπό ρύθμιση περιοχή όπως αυτή έχει καθορισθεί με το σχετικό π. δ/γμα.

Για τη διοίκηση και λειτουργία του ισχύουν οι διατάξεις που εφαρμόζονται για την ανάπτυξη ή αναμόρφωση της περιοχής με αστικό αναδασμό ως ειδικότερα ορίζεται στο άρθρο 10 του ν. 1337/83, και αποτελεί το φορέα ανάπτυξης της περιοχής.

Άρθρο 21.

Κίνητρα.

1. Για την προώθηση του θεσμού των οικοδομικών συνεταιρισμών καθορίζονται κίνητρα που κλιμακώνονται με τα εξής κριτήρια :

α) Την κατηγορία του οικοδομικού συνεταιρισμού με σειρά προτεραιότητας τους αστικούς, στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς Αποδήμων Ελλήνων, τους δημιουργούμενους κατά το άρθρο 20 του παρόντος και τους παραθεριστικούς.

β) Τη θέση, με προτεραιότητα στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς που γειτνιάζουν με περιοχές υποβαθμισμένες με αυθαίρετα κοντά στον αστικό ιστό κ.λπ.

γ) Τη σύσταση ή συμμετοχή του οικοδομικού συνεταιρισμού σε Εταιρείες Μικτής Οικονομίας (ΕΜΟ) ή άλλης μορφής εταιρείες κατά την κείμενη νομοθεσία, καθώς και στις περιπτώσεις συμμετοχής οικοδομικού συνεταιρισμού σε κοινά προγράμματα ανάπτυξης με τον οικείο Ο.Τ.Α.

2. Κατά περίπτωση ή συνδυασμό περιπτώσεων παρέχονται τα παρακάτω κίνητρα :

α) Δυνατότητα καθορισμού των ελαχίστων ποσοστών εισφοράς σε γη.

β) Δυνατότητα παροχής κτηματογράφησης από το κράτος.

γ) Δυνατότητα εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, της ΔΕΠΟΣ, των Ο.Τ.Α., ή άλλων φορέων του Δημοσίου.

δ) Προτεραιότητα στη σύνδεση της έκτασης του οικοδομικού συνεταιρισμού με τα κεντρικά δίκτυα της ευρύτερης περιοχής.

ε) Δυνατότητα χαρακτηρισμού της έκτασης του συνεταιρισμού ως Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστού (ΖΚΣ) σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 παράγρ. 6 του ν. 1337/83 η Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ) ή Ζώνη Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) κατά περίπτωση σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 11 του ν. 1337/83 όπως αυτά ισχύουν.

στ) Παροχή φορολογικών απαλλαγών όπως αυτές καθορίζονται στο άρθρο 59 του ν. 947/79 στην περίπτωση που η έκταση του συνεταιρισμού βρίσκεται σε Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνη Αστικού Αναδασμού.

Γ. Μεταβατικές διατάξεις.

Άρθρο 22.

Προσαρμογή καταστατικού - μερίδες.

1. Οι υπάρχοντες οικοδομικοί συνεταιρισμοί οι οποίοι είχαν στην ιδιοκτησία τους νομίμως έκταση ή είχαν κατά τη δημοσίευση του π. δ/τος 17/1984 τουλάχιστον έγκριση ή προέγκριση για άδεια κτήσης έκτασης, και οι οποίοι κατά τη δημοσίευση του παρόντος δεν είχαν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, οφείλουν σε ένα χρόνο που δύναται να παραταθεί μέχρι ένα χρόνο ακόμη με απόφαση του Υπουργού, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, να προσαρμόσουν το καταστατικά τους σύμφωνα με τα οριζόμενα κατωτέρω.

Μέσα στο ίδιο χρονικό διάστημα οφείλουν να υποβάλλουν στο Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. φάκελλο με το τροποποιημένο καταστατικό, τον κατάλογο των μελών και του αριθμού των μερίδων ονομαστικά κατά περιοχή και έκταση ιδιοκτησίας του οικοδομικού συνεταιρισμού.

Δεν υποχρεούνται να τροποποιήσουν τα καταστατικά τους όσοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί υπέβαλαν τροποποιημένα καταστατικά με τις διατάξεις του άρθρου 10 του π. δ/τος 17/1984, εκτός εάν αυτά μπορούν να προσαρμοσθούν προς ευμενέστερες διατάξεις του παρόντος. Όσοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί δεν προσαρμόσουν τα καταστατικά τους στις διατάξεις του παρόντος μέσα στις παραπάνω οριζόμενες προθεσμίες διαλύονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ. ΔΕ, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Για τους παραπάνω οικοδομικούς συνεταιρισμούς εφαρμόζονται κατά τα λοιπά οι διατάξεις του παρόντος π. δ/τος με τις εξής διακρίσεις :

α) Όσοι συνεταιρισμοί ήταν μέχρι τη δημοσίευση του π. δ/τος 17/1984 αστικοί και παραθεριστικοί (μικτοί), εξακολουθούν να είναι των κατηγοριών αυτών. Κατά την τροποποίηση όμως των καταστατικών τους, υποχρεούνται να δηλώσουν κατά κατηγορία και έκταση τα μέλη τους.

β) Όσοι κατά τη δημοσίευση του π. δ/τος 17/1984 ήσαν μέλη σε περισσότερους από έναν οικοδομικούς συνεταιρισμούς (αστικούς ή παραθεριστικούς) μπορούν να παραμείνουν μέλη σ' αυτούς.

γ) Όσα μέλη έχουν περισσότερες της μιας μερίδας σε οικοδομικό συνεταιρισμό, τις διατηρούν.

Μέσα σε δύο (2) χρόνια από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης μπορούν να τις μεταβιβάζουν χωρίς να έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 6 παράγραφος 8 του παρόντος π. δ/τος. Μετά το χρονικό αυτό διάστημα μεταβιβάζονται σύμφωνα με τις πιο πάνω διατάξεις του άρθρου 6 παράγραφος 8.

2. Οι υπάρχοντες οικοδομικοί συνεταιρισμοί οι οποίοι κατά τη δημοσίευση του π. δ/τος 17/1984 δεν είχαν έκταση στην ιδιοκτησία τους, τροποποιούν τα καταστατικά τους σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο χωρίς να έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των περιπτώσεων α, β και γ και κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος π. δ/τος πλην των διατάξεων που αφορούν στη διαδικασία σύστασής τους σύμφωνα με το άρθρο 4 του παρόντος.

3. Η προσαρμογή τών καταστατικών των οικοδομικών συνεταιρισμών των παραγράφων 1 και 2 γίνεται όπως προβλέπεται στα τροποποιούμενα καταστατικά τους.

Άρθρο 23.

Πολεοδόμηση υπαρχόντων οικοδομικών συνεταιρισμών.

1. Σε περίπτωση που η έκταση οικοδομικού συνεταιρισμού ή οικοδομικού οργανισμού διέπεται από ίδιο νομικό καθεστώς (π.χ. δασική, εποικιστική νομοθεσία, ειδικές ζώνες προστασίας, κ.λπ.) εξακολουθούν να ισχύουν οι ειδικές διατάξεις.

2. Για οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οικοδομικούς οργανισμούς που είχαν κατά τη δημοσίευση του π.δ. 17/1984 νομίμως έκταση, μπορεί να κινηθεί η διαδικασία για την εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το άρθρο 18 του παρόντος αν οι εκτάσεις τους συμπεριλαμβάνονται σε Γ.Π.Σ. ή Ζ.Ο.Ε. ή οποιοδήποτε άλλο σχέδιο ρύθμισης των χρήσεων γης και σε περιοχές που προβλέπονται απ' αυτά για χρήση κατοικίας.

Η οικιστική ανάπτυξη των εκτάσεων τους γίνεται σύμφωνα με τις προβλεπόμενες από τα παραπάνω σχέδια χρήσεις ανεξάρτητα από την κατηγορία τους (αστικός-παραθεριστικός).

3. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί της προηγούμενης παραγράφου 2 που δεν συμπεριλαμβάνονται σε Γ.Π.Σ. ή Ζ.Ο.Ε. ή οποιαδήποτε σχέδια ρύθμισης των χρήσεων γης, μπορούν να ζητήσουν να κινηθεί η διαδικασία για την εκπόνηση των αντίστοιχων μελετών ή την τροποποίηση των ήδη εγκεκριμένων ή να εκδοθεί η απόφαση οικιστικής καταλληλότητας σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 17 του παρόντος.

4. Είναι δυνατόν κατά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης σε έκταση των οικοδομικών συνεταιρισμών της παραγράφου 2 να εγκρίνεται μόνο τμήμα του σχεδίου που να καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες του οικοδομικού συνεταιρισμού κατά τη στιγμή της έγκρισης.

5. Για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οικοδομικούς οργανισμούς που εμπίπτουν στις διατάξεις των παραγράφων 1,2 και 3 του παρόντος άρθρου και μέσα στα πλαίσια της χωροταξικής οργάνωσης και οικιστικής πολιτικής είναι δυνατόν να εξετάζονται κατ' αρχήν οι παρακάτω περιπτώσεις :

α) Συνένωση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών ή οικοδομικών οργανισμών που γειτνιάζουν είτε με τις διαδικασίες του άρθρου 15 είτε του άρθρου 20 και τη σύνταξη ενιαίας πολεοδομικής μελέτης.

β) Η ανταλλαγή εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών ή οικοδομικών οργανισμών με ίσης αξίας εκτάσεις του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α. και άλλων νομικών προσώπων Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου.

γ) Η δυνατότητα μεταφοράς οικοδομικών συνεταιρισμών ή οικοδομικών οργανισμών από εκτάσεις προβληματικές ακατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη σε εκτάσεις ιδιοκτησίας άλλων οικοδομικών συνεταιρισμών ή οικοδομικών οργανισμών ή σε νέα έκταση και σύνταξη ενιαίας πολεοδομικής μελέτης.

δ) Η δυνατότητα σύστασης ή συμμετοχής σε Εταιρείες Μικτής Οικονομίας ή άλλης μορφής Εταιρείες κατά την κείμενη νομοθεσία με τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης την ΔΕΠΟΣ ή άλλα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου με σκοπό την ενιαία και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη.

ε) Η ύπαρξη απαραίτητων λόγων για την αναγκαστική συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών ή αναγκαστική συμμετοχή σε αυτούς ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών που βρίσκονται στην ίδια περιοχή όπως ειδικότερα περιγράφεται στο άρθρο 20 του παρόντος π. δ/τος.

6. Τις μελέτες για την υλοποίηση της προηγούμενης παραγράφου και σχετικές ρυθμίσεις στις παραπάνω περιπτώσεις συντάσσει το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και για την πραγματοποίησή τους είναι δυνατόν να παρέχονται κατά περίπτωση ειδικά κίνητρα, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος και της εν γένει κείμενης νομοθεσίας. Με βάση τις μελέτες αυτές ο οικοδομικός συνεταιρισμός ή οικοδομικός οργανισμός στη συνέχεια προβαίνει στη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

7. Εφόσον εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών η οικοδομικών οργανισμών ή συνδυασμός έκτασης οικοδομικού συνεταιρισμού με την ευρύτερη περιοχή της, πληρούν τα κριτήρια του από 24.8.1983 π. δ/τος (ΦΕΚ 409/Δ/83), οι εκτάσεις αυτές των οικοδομικών συνεταιρισμών, πολεοδομούνται κατά τις διατάξεις του ν. 1337/83 όπως ισχύουν και δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος που αφορούν θέματα πολεοδόμησης.

Άρθρο 24.

Υπάρχοντες οικοδομικοί συνεταιρισμοί με εγκεκριμένο σχέδιο.

Όσοι από τους υπάρχοντες οικοδομικούς συνεταιρισμούς και οικοδομικούς οργανισμούς είχαν κατά τη δημοσίευση του π. δ/τος 17/84 εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και δεν έχουν διαλυθεί μέχρι την δημοσίευση του παρόντος π. δ/τος οφείλουν μέσα σε διάστημα 1 χρόνου από τη δημοσίευσή του να υποβάλλουν στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων έκθεση πεπραγμένων μετά την έγκριση του ρυμοτομικού τους σχεδίου καθώς και πρόγραμμα ολοκλήρωσης των έργων υποδομής μέσα στην έκτασή τους. Το πρόγραμμα εγκρίνεται από τον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ και η ολοκλήρωση της εφαρμογής του από τον οικοδομικό συνεταιρισμό ή οικοδομικό οργανισμό δεν πρέπει να υπερβαίνει τα πέντε (5) χρόνια από την ημερομηνία κοινοποίησης στον οικοδομικό συνεταιρισμό ή οικοδομικό οργανισμό της παραπάνω απόφασης έγκρισης του προγράμματος του. Η προθεσμία αυτή δύναται να παραταθεί με απόφαση Υπουργού ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση του οικοδομικού συνεταιρισμού ή του οικοδομικού οργανισμού βασισμένη σε αντικειμενικές δυσκολίες και λόγους. Εάν δεν τηρηθούν οι προθεσμίες, ο Υπουργός ενεργεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 18 παράγρ. 5β του παρόντος.

Άρθρο 25.

Οικοδομικοί συνεταιρισμοί Υπουργείου Εθνικής Άμυνας.

Οικοδομικοί συνεταιρισμοί ή οικοδομικοί οργανισμοί που κατά τη δημοσίευση του ν. 1337/83 υπήγοντο στην εποπτεία και τον έλεγχο του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας, δεν ακολουθούν τις διατάξεις του παρόντος π. δ/τος που αφορούν σε θέματα οργάνωσης, διοίκησης και λειτουργίας των οικοδομικών συνεταιρισμών, αλλά για αυτούς ισχύουν οι διατάξεις των Ειδικών Νόμων βάσει των οποίων ιδρύθηκαν.

Για θέματα που αφορούν στις διαδικασίες που τηρούνται για την αγορά έκτασης ή κατοικιών καθώς και για την πολεοδόμηση των εκτάσεων ιδιοκτησίας τους και τον καθορι-

σμό όρων και περιορισμών δόμησης εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του παρόντος π. δ/τος.

Άρθρο 26.

Το π. δ/γμα 17/84 καταργείται από τη δημοσίευση του παρόντος.

Άρθρο 27.

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 9 Απριλίου 1987

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΥΓΕΙΑΣ, ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝ. ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ - ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΜΑΓΚΑΚΗΣ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΒΕΡΥΒΑΚΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΑΣ
ΓΙΑΝΝΗΣ ΠΟΤΤΑΚΗΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ